

投資周刊

INVESTMENT WEEKLY

財富舞臺·凝聚精彩

- 聚焦地產、金融和教育三大投資板塊
- 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺
- 高端品牌、頂尖團隊, 全心助力客戶發展

楓華傳媒集團 投資周刊
Fenghua Media Group Inc. INVESTMENT WEEKLY

柳泉酒庄 WILLOW SPRINGS WINERY

柳泉酒庄的黄金冰酒
连续5年荣获金奖殊荣

新年最佳礼品
冰酒之王 柳泉酒庄

5572 Bethesda Road, Stouffville | 905-642-9463 | willowspringswinery.com

多倫多版 第196期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 專業·前瞻·準確 投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

▶▶ A6-A7



加雄移民集團總裁陸炳雄舉行抵加 50周年暨加雄移民集團成立 35周年慶慈善晚宴

Audemus 皓律所
LAW FIRM CORPORATION

Legal Expertise you can rely on!
905.757.8777

Harold Wang 王皓
Barrister & Solicitor / Lead Counsel

Queena Zhang
Barrister & Solicitor / Counsel

Audemus Law Firm: Suite 301, 7500 Woodbine Ave., Markham, ON L3R 1A8

Y. LIU LAW FIRM 蘇律師事務所

Commercial Litigation 商業訴訟
Immigration 移民留學
Marriage Dispute 婚姻調解
Company Law 公司法務
Real Estate 地產買賣
Estate Law 遺囑繼承
Criminal Law 刑事訴訟

离吗? 以合为奉!
Marital Disputes

Wendy HU Paralegal
Margam Abdallah
Yan Liu 蘇律師
Selina Zeng 曾律師
Nirmala Armstrong

- 房產投資 A8-A11
- 業界動態 A12-A13
- 保險理財 A18
- 留學移民 A24
- 精品樓盤 B7
- 房貸金融 B11
- 家居時尚 C2-C3

Paul Xiao (小宝)
頂尖經紀 ★★★★★
C: 647.295.3577
Paulxb@hotmail.com

提供所有房產買賣
及相关一条龙优质服务
您的满意就是我的荣幸!

加油站, Plaza, 商业土地买卖, 勘探, 设计, 报批, 建造, 经营

胡伟 Jansen Hu
C: 905.962.2121
微信号: huwei153360847
Email: huwei_jansen@hotmail.com

14年加拿大商业经验, 成功生意运作加持, 熟谙商业地产的谈判技巧

好运家具
LUCKY FURNITURE

647.838.6666
营业时间: 10am - 8pm

士嘉堡分店: 3241 Kennedy Rd, ON M1V 2J8
士嘉堡分店: 4271 Sheppard Ave E, ON M1S 1T6

Real One Realty Inc. Brokerage
Cameron Zhao
Sales Representative
Cell: 647-907-7318
Office: (905) 597-8511
Fax: (905) 597-8519
Email: cameronzmq@gmail.com
Web: www.paulxiaoteam.com
Address: 15 Wertheim Crt, Unit 302 Richmond Hill, ON L3R 1A3

▶▶ A22-A23



全球櫥櫃巨頭
——【三洋木業集團】旗艦與服務中心揚帆起航!

YIFAN CHEN
个人·家庭·公司
保险规划师
LIFE INSURANCE BROKER
647-869-5126
代理多家保险公司产品

旅游、医疗、超级签证、人寿
重大疾病、伤残、分红保险

2015 - 2023 Homelife Landmark 售房冠軍

- 2023 HOMELIFE全加拿大排名 第 3 名
- 2022 HOMELIFE全加拿大排名 第 8 名
- 2021 HOMELIFE全加拿大排名 第 10 名

· 學區房豪宅買賣 · VIP樓花預售
· 裝修重建, 貸款一條龍服務



歡迎微信打碼联系



Rickle Huang
黄希明

Broker of Record

647-295-8322

ricklehuang@gmail.com

rickle.ca



售价 \$87 万 9 千 9

市中心 2 年新 2 房 2 卫公寓

知名开发商 Tridel 精心力作 585 Bloor 大楼, 东北角户型 2 房 2 卫单元出售! 地处多伦多市中心 Bloor St. E. & Parliament St. 交界处, 绝佳采光, 无遮挡城市景观! 841 呎 + 大型弧形开放式厨房, 带 1 车位和 1 储物。全屋复合木地板。餐客一体式开放式设计, 厨房全现代风设计, 升级石英台面搭配全套不锈钢内嵌式厨房电器。两间卧室均带落地玻璃景观, 开间明亮, 主卧带三件套卫浴间, 常无框摩登玻璃淋浴房。大楼各项设施完善, 室外泳池, 室内 Spa, 高级会客厅, 健身房等等, 一应俱全, 给住戶提供五星级酒店般的舒适体验!



售价 \$208 万 8

市中心新装修双车库独立屋

多伦多市中心 Lansdowne / Dundas 著名 C01 区新装修设计双车库独立屋出售! 正面对公园, 潮流现代风格设计, 令人耳目一新! 进门 168 号 "一路發"! 约 3000 呎生活面积完成分门走出式地下室。木地板通铺, 加装射灯。多落地大窗包围, 主层 9 尺楼底, 连接开阔后院和独立双车库。主卧带 4 件套豪华卫浴间包括玻璃淋浴间, 有大步入式衣橱。现代化开放式厨房, 带瀑布式大型中岛台连接早餐台, 带全套不锈钢内嵌式厨房电器。完成式分门走出式地下室 9 呎楼底, Fully Fenced 后院, 铺砖和草地分区明确, 干净整洁。是享受市中心都市人生活的绝佳选择!



售价 \$399 万 8

北约克双车库豪宅

北约克 C13 豪宅区 Leslie / Lawrence 双车库豪宅出售! 10 年新 4+2 房 6 卫近 5300 呎生活面积完成走出式地下室, 长车道可停 4 车, 主层 10 呎带大型书房, 带内嵌式书架和壁炉。二楼 9 呎楼底, 共四个房间, 三间卧室均为套房, 有大容量步入式衣橱。开放式现代厨房, 升级 Granite 台面, 瓷砖 Backsplash 等, 带植物 pantry 大型中岛台连接早餐台, 带酒水储藏架, 使用舒适。走出式完成地下室带按摩热水吧, 2 间卧室和 4 件套卫浴间。朝南开阔后院带大型木平台和铺砖 Patio。物业近 DVP 和 Hwy401, 交通四通八达, 实为成功人士居住首选!



售价 \$299 万 8

北约克 Bathurst / Wilson 豪宅

一年新 4+1 房 6 卫私人订制双车库豪宅出售! 超现代装修风格, 约 4500 呎生活面积完成走出式地下室, 共两个厨房, 两高洗衣干衣。户外加建 Pot Light, 全铝高美车道可停 3 辆车。入户 8 呎欧式大门, 全屋内外重金升级! 全屋分门走出式 3D 立体环绕音响, 木地板通铺, 加装射灯, 摩登玻璃楼梯。主层 10 呎楼底, 带超大 100" 和 72" 电视柜有叁套岩板背板, 开放式厨房带全套高端内嵌式不锈钢厨房电器, 大型瀑布中央岛台连接早餐台, 瓷砖后板, 石英台面。主层可直接步入大露台, 连接开阔后院。二楼 9 呎楼底, 带有大落地天窗, 二楼共四间卧室, 所有房间均为套房! 全屋所有卫生间均升级为石英台面, 完成走出式地下室 11 呎超高层高, 带有一个厨房, 一个开间房间和三件现代化卫浴间。有独立洗衣干衣, 和大量开放式空间。



售价 \$138 万 8

市中心 3+3 房 3 厨 3 卫独立屋

多伦多市中心 Dundas/Roncesvalles 3+3 房 3 厨 3 卫独立屋出售! 带大型私人后院! 主层 9 呎楼底, 木地板通铺, 屋内全新粉刷。每层均带开放式厨房, 完全满足家庭日常所需。主层客厅和餐厅均加装复古吊灯, 氛围感十足。主层带 3 件套卫浴间, 包括摩登玻璃淋浴房。二楼共三间卧室, 均格局方正, 开间明亮。带 4 件套卫浴间。完成式分门地下室, 带有 3 间卧室和独立开放式厨房。居住舒适。位于 Roncesvalles 社区中心, 步行 10 分钟内可到达多个公园和运动场, 以及著名海柏公园! 物业位于市中心绝佳位置, 举步至车站, 近多大和都市大学, 周围众多学校包围。



售价 \$198 万 8

新市富豪山庄独立屋

新市 Leslie / St John's Sideroad 占地 71.83 x 151.46 呎独立屋出售! 约 3800 呎 + 分门地下室, 长车道可停 6 车, 双主卧设计, 主层带主人房, 有 5 件套卫浴间和大型步入式衣橱, 可直接步入开放式阳台。家庭厅 18 呎高楼底, 带大型壁炉。走出式部分完成地下室有开放式办公空间和休息空间, 可做儿童游乐室等等, 带三件套卫浴间和内嵌式桑拿房。Fence 全包围铺砖后院开阔整洁。物业近 401 高速, 交通四通八达, 生活便捷。



售价 \$81 万 8

Yonge / Elgin Mills 孟尝阁长者公寓

烈治文山 Yonge/Elgin Mills 知名长者公寓大楼 - 孟尝阁高层大单边 2+1 房 2 卫单元出售! 书房带大窗, 可做第三卧室, 9 呎楼底, 通铺复合木地板, 全屋大窗。厨房石英台面, 带全套厨房电器, 炉灶, 排气扇, 洗衣机和烘干机, 百叶窗, 所有现有的电灯具。单位带 1 车位和 1 储物间。管理费包水费, 煤气费, 高速无线网络费, 电视费。孟尝阁是专为退休人士而设的永久居住权长者公寓, 入住者之一需要是年满 55 岁或以上人士, 配合 24 小时的家庭支援服务, 让您的生活更舒适、更精彩、更安全。



售价 \$142 万

Leslie / York Mill 名校区半独立屋

多倫多 C12 区 St. Andrew-Windfields 社区 Leslie / York Mills 热门生活位置 3+1 房 3 卫半独立屋出售! 完成走出式地下室, 长车道可停 4 车。S55 升级, 时尚室内设计, 全屋木地板, 全屋加装射灯。配有现代风格壁炉配花岗岩, 餐客一体开放式格局, 现代化厨房带定制高橱柜连 Moulding, Quartz 台面中央岛及 Pantry, 带全套厨房电器。主层主卧带射灯, 落地推拉玻璃门, 可直接步入后花园 Deck, 同时增加了室内景观效果。卫生间均升级为石英台面, 主层铺有硬木地板。主卫四件套, 其他卫生间带玻璃淋浴间。完成 1 房 1 卫 1 厨分门地下室, Basmt 强化地板, 具独立入口。单车库可改建成人娱乐及健身房, 带独立洗衣房和厨房, 分门出入, 两个洗衣房, 两个厨房。物业属于顶级学区房; 临近医院, 购物中心, IKEA 等等; 举步 Go Train/TTC 站, 401 高速。



暗盘价 \$628 万 8

Leslie / Lawrence

北约克豪宅区 Leslie / Lawrence, 10 年新 4+2 房 6 卫双车库私人定制豪宅出售! 171' x 160' 大占地, 电动铁门, 石砌车道可停 6 车。两层高橡木旋转楼梯连气流穹顶。近 6000 呎 + 完成走出式地下室。前院电动铁门和喷泉, 室内电梯, 朝东南后带私家泳池连 Cabana 和木平台, 二楼及地下室均配备洗衣房。主层 10 呎, 二楼及地下室 9 呎。全屋木地板通铺, 带室内电梯, 豪华尽显。二楼共四个大套房, 有 2 间配备 Sitting area, 格局方正, 开间明亮。超大主卧有宽幅休息区, 有大容量步入式衣橱 (内置 Organizer), 豪华 5 件套卫浴间包括玻璃淋浴房和地暖。走出式地下室 9 呎楼底。影院厅, 娱乐区, 健身房, 洗手间, 洗衣房, 桑拿房...



暗盘价 \$138 万 8

Yonge/Bloor 2房2卫豪华公寓

带租客 \$3500/月 到 25 年 3 月 31 日。租客已付清全年租金! 多伦多 Yonge & Gloucester 市中心地段 Gloucester on Yonge "梵克雅宝" 网红大楼 两年新 2 房 2 卫豪华公寓出售! 9 呎楼底, 全屋通铺复合木地板/落地大玻璃窗环绕, 709 呎 + 155 呎开放式大露台。全屋均为落地大玻璃景观, 客厅可直接步入大型开放式阳台, 尽情享受绝美城市景观。现代化厨房配备棕色橱柜带大量存储空间, 带大型中岛台连接早餐台。满足日常生活所需卫生间均升级为石英台面。卧室带衣橱和现代化 3 件套卫浴间, 次卧格局方正, 位宽间明亮; 包水费; 大楼设施丰富且完善, 生活便利至极, 是市中心的绝佳居所。



售价 \$118 万 8

市中心 2 房 2 卫高层公寓

带 AAA 租客 \$3600/月 到 2025.06.30! 物业位于多伦多市中心核心区 Yonge/Wellesley, 4 年新的朝东南 2 房 2 卫豪华高层公寓出售! 700 余呎 + 环形超大开放式阳台。带车位和 Locker。转角单位, 高层视野, 全落地大窗, 大露台。室内品味设计, 客厅硬木地板。餐客一体式开放式设计, 现代厨房带石英台面、BI 电器、Backsplash & Valance Lighting。主卧带 4 件套卫浴。楼下公园、公车, 举步地铁、购物, 近多伦多大学、怀雅逊大学、金融区、Eaton Centre。大楼为业主提供五星级设施。



暗盘价 \$138 万 8

万锦 Kennedy / 16 街豪华镇屋

万锦 Kennedy Rd/16th Ave 热门生活位置 4 年新 3 房 3 卫单车库镇屋出售! 位于著名名校区 "Angus Glen" 社区! 正面对公园, 美景尽收眼底。车道可停 1 车。后院朝南。1800 呎 + 未完成地下室。主层 10 尺楼底, 楼上 9 尺楼底。橡木楼梯, 木地板通铺, 屋内均为 8 呎房门。开放式现代化厨房带大型中央岛台连接早餐台, 全套不锈钢厨房电器, 升级 Moulding 和 Valance Lighting。主层升级 Crown Moulding, 加装射灯, 可直接步入露台, 南向无遮挡景观。宽敞主卧带两个步入式衣橱和 4 件套现代化卫浴间, 可直接步入南向开放式阳台。其余两间卧室均可俯瞰公园景观。物业所在位置十分便利, 位于名校区, 可入读多所名校!

LITIGATION LAWYERS
Real Estate - Commercial/Corporate
Family Law - Will and Estate



Y. LIU LAW FIRM
焱律律师事务所

想离吗?
以合为率

Matrimonial Disputes

商业诉讼 Litigation 留学移民 Immigration 公司法务 Corporate Law 婚姻调解 Family Law

地产买卖 Real Estate 遗嘱继承 Estate Law 刑事诉讼 Criminal Law

P: 905.604.5521 E: lawyer@liuyan.ca
F: 905.604.5531 W: www.liuyan.ca

Toronto Office: 955 Bay St. Unit 1, Toronto M5S 2A2
Markham Office: 105 Main St. Unionville, Markham L3R 2G1



Wendy HU
Paralegal

马律师
Maryam Abdulhaq

焱律师
Yan Liu

曾律师
Selina Zeng

Nirmala
Armstrong



十年加拿大商业经验 成功生意运作加持

905-962-2121

huwei_jansen@hotmail.com

huwei153360847



今天我正在经营, 建造加油站,
明天我帮你买卖你未来的加油站!



油站专家

胡伟

Wei (Jansen) Hu

Insight Capital Group 英迈投资 创始人

加中商业加油站协会 协会发起人

BA, Master of Financial Economics, Sale Representative

商业
加油站

Gas station

买卖
勘探
设计

报批
建造
经营

精通五大油站品牌

的商业策略, 熟稔商业地产的谈判技巧



创造财富

让投资专才为您代劳

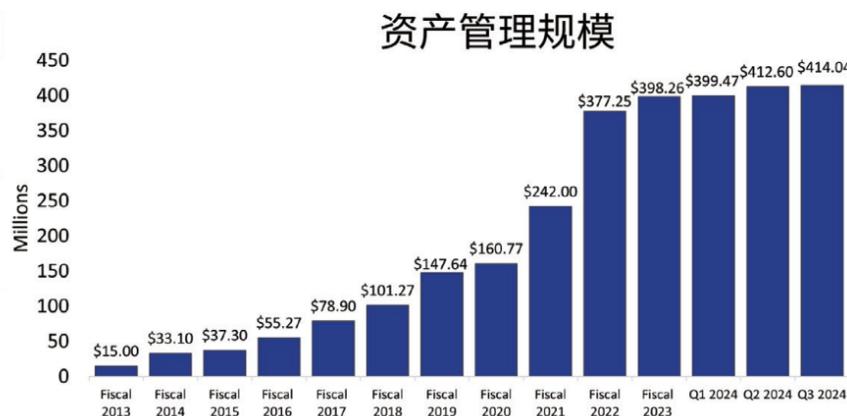
月月派息

景泰资本旗下的3个房屋抵押贷款基金，投资于以房地产作为抵押的贷款组合，每月派息一次，提供稳定而可观的现金流，保值增值，可通过RRSP或者TFSA账户持有。

目标年收益
利率高至 **10%***

景泰成立于2012年，发展到三个抵押贷款基金，资产管理规模已超过4.14亿加币。

	成立日期	基金架构	投资策略	资产管理规模	TTM回报率
GCOM	2023年1月17日	开放式互惠基金信托	商业贷款	5426万加元	10.94%
GREF	2021年6月1日	开放式互惠基金信托	民居贷款	1.44亿加元	7.76%
GMIC	2012年10月16日	房地产抵押贷款投资公司	民居、商业贷款	2.14亿加元	9.82%



立即扫码，注册了解更多

景泰资本有限公司，加拿大另类投资管理者：亮眼的历史业绩展示以投资者资金安全为前提，提供稳定现金流。

温哥华总公司
#200-3600 No. 3 Road,
Richmond BC V6X 2C1

贷款部门
Unit 805, North Tower, International Trade Centre,
8400 West Road, Richmond BC V6X 0S7

多伦多分公司
#228-505 Highway 7 E,
Thornhill, ON, L3T 7T1

电话: 604-638-1580

电邮: info@gentaicapital.com

免费长途: 1-855-982-6699

电话: 905-597-6606



* This investment is only for investors by way of a prospectus exemption such as the Accredited Investor exemption. This is not a solicitation for sale or purchase of security, without the appropriate exemption documents being provided to perspective purchasers. The information enclosed is for informational purposes only and is not a solicitation as to any investment product. This information is inherently limited in scope and does not contain all of the applicable terms, conditions, limitations and exclusions of the investment described herein. The indicated rates of return are the target annual total returns. The performance data provided assumes reinvestment of distributions only and does not take into account sales, redemption, distribution or optional charges or income taxes payable by any security holder that would have reduced returns. Distribution is not guaranteed and is not covered by the Canada Deposit Insurance Corporation or by any other government deposit insurer. There can be no assurances that the full amount of an investment in this security will be returned to an investor. Past performance may not be repeated.

 NU STREAM | JOHOME

2024



新时代 新风口 新平台 REAL ESTATE NEW ERA NEW WINDFALL NEW PLATFORM

新 趋 势 · 精 英 队 长



加入新趋势地产

拥有加拿大东岸西岸及国内多家分行

获小米科技, IDG等一线风投机构投资

独家JOHOME APP赋能, 专业移民团队赋能

免费VR, 高清照片, 免费楼书等多渠道支持

微信客服



微信公众号



416.333.1111 admin@nustreamtoronto.com

NU STREAM REALTY (TORONTO) INC., BROKERAGE

Main Office: 140 York Blvd, Richmond Hill, ON L4B 3J6 | Mississauga Office: 30 Eglinton Avenue W #401-#35, Mississauga, ON L5R 3E7



邁達金融

选择比努力更重要 好平台是成功的一半

【历史悠久】

公司成立18年以业，以专业、全面、负责的服务著称

【资源平台化】

拥有保险、投资、教育基金等多种产品线，并代理市场绝大部分保险品牌，拥有4大保险公司Manulife/Sun Life/Canada Life/ Equitable Life的MGA总代理权。

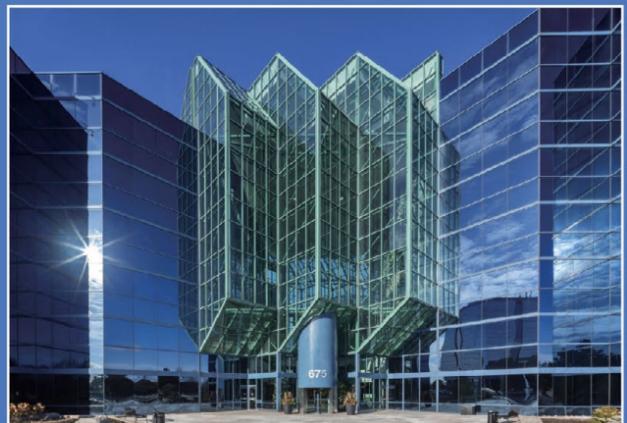
公司长期注重资源积累，与税务专家、资深会计/律师事务所、换汇公司及贷款公司等建立长期合作关系，为您提供坚实的后援服务

【新人系统进阶】

公司定期组织LLQP考牌培训、CSC考证集训、新秀快速成长辅导班、税务系统培训等，集业内众多保险/投资/财税等精英为新人提供经验分享，为您的事业保驾护航

【精英顾问培训】

迈达始终坚持——信任源自专业，培养精英顾问将是未来竞争激烈市场中的核心竞争力，提供CFP/CLU/CFA考试集训营，让我们在奋斗的路上，与你同行



高端办公环境 为专业加分



定期举办各类活动 助力经纪获客



注重财、税等能力培养 打造专业财务顾问

请扫码联系我们：



虚位以待



瑞邦資產管理公司

Respon Wealth Management Corp.

2023年榮膺資產管理行業世界權威組織百萬圓桌終身成就，
業績達同行世界頂端！

瑞 | 邦 | 金 | 融 | 專 | 家 | 推 | 薦

如何持有鑽石資產，讓您成為財富贏家

家庭控股與家庭信託 / 海外資產與全球資產配置
*公司股權與海外重組 / 隱私資產與財富傳承
*世界富豪資產結構與財富健康

資產講座要點

- 主講人由瑞邦資產管理公司廖子蔚總裁
- 隱私資產布局的重要性
- 加幣、美元及人民幣的最新走勢
- 全球富豪資產結構最优配置分解
- 家庭財富傳承稅務減免

青基会 9月講座主題

9月21日: 创业是一种习惯, 需要从小培养! 2024青少年商业创意大赛线上大师课第四讲-- "竞争市场分析报告"

时间: 1:30PM (多伦多)

講座形式: 线上/线下

報名電話:

溫哥華联系电话: 778-989-8739 (Christy)
薩省联系电话: 306-881-3897 (Francis)
多倫多联系电话: 416-889-2999 (Wendy)

respon.office@gmail.com



2024瑞邦龙年春节元宵晚会



2024瑞邦金融慈善夜



2024 瑞邦杯温哥华毕业业余高尔夫慈善队际邀请赛

財富諮詢及管理對象

- 投資移民海外資產管理

- 如何申報海外資產

- 離岸公司對投資移民在稅務上的幫助

- 哪種海外資產產品能轉入不需上稅

- 公司省稅最多

- 公司獎金分紅和省稅

- 股東借錢個人稅項

- Holding Company賬目轉移

- 準備HST稅表

- 個人年終稅務計劃小提示

- RRSP省稅最大化

- RRSP產品的選擇

- 貸款購買RRSP

- 退稅購買RRSP

- Spousal RRSP

- RRSP賬戶管理

9月21日



歡迎掃碼報名

瑞邦財富管理團隊主要成員

廖子蔚 瑞邦總裁
Winnie Hongwei Liao

三十年金融資產管理經歷, 具有豐富的理論知識與實踐經驗, 著有金融專著。業績傲視同儕, 2018年前連續十年蟬聯加拿大London Life (倫敦人壽) 全國排行榜, 2018年至今SunLife (永明人壽) 全國排行榜的驕人業績。榮獲資產管理世界行業最高榮譽頂級百萬圓桌 (TOP table of MDRT) 終生會員, 成就達84個國家同行世界頂端!

郭珉 CGA 加拿大通用會計師

加拿大通用會計師, 擁有二十多年中國和加拿大會計和稅務經驗, 精通加拿大和中國的稅法, 致力於幫助客戶安排公司和個人稅務, 以達到最優的稅務效果。

張裕榮 Edward Y.W. Cheung 律師

曾任職加拿大聯邦稅務局, 從事企業和個人稅務審核主管部門業務多年, 可以指導您針對聯邦2015年新稅法提出好的規避策略。現任專攻加拿大聯邦稅法律師, 有30年以上從業經驗, 是加拿大著名的稅務法律師之一。

Headquarters

TORONTO OFFICE: 101 Sheppard Ave, East, Toronto ON, Canada M2N 3A3 Tel.: 416-889-8999/416-874-0180

Email: respon.office@gmail.com

VANCOUVER OFFICE: Aberdeen Square Suite 5100, 4000 No.3 Road, Richmond BC Canada V6X 0J8

Tel.: 604-270-9777/ 778-989-8739 Email: respon.v.office@gmail.com

高端定制 安心無憂 歐洲工匠 一流手藝

BENESTONE

摩石建築

Build for GTA Since 2002

自 2002 年起為大多地區翻建

新开工

湖边豪华全独立
Keswick 湖边,
1 万尺, 5 房, 船码头

新开工

北约克豪华半独立
Bayview / Sheppard Ave. E.
2400 尺, 4 房 4 厕, 电梯,
双车房, 屋顶花园

新开工

Bowmanville 豪华全独立
King St. E. / Liberty St. S.,
3300 尺, 3 房 3 厕, 双车房

新开工

北约克豪华全独立
Yonge / Sheppard Ave E.
4000 尺, 4 房 4 厕, 邻近公园

新开工

Hoggs Hollow 超豪华全独立
Yonge / York Mills Rd.
8000 尺, 电梯, 加热旋转车道

新开工

北约克豪华全独立
Bayview / York Mills Rd.
5000 尺, 电梯, 双空调, 加热车道

新开工

北约克豪华全独立
Don Mills / Sheppard E.
4000 尺, Ravine, Walk Out 地下室

新开工

万景豪华全独立
Hwy 7 / McCowan
豪华现代两层全独立, 约 4100 尺

新开工

万景豪华二层全独立
Yonge St. / John St.
豪华现代两层全独立, 约 4500 尺

新开工

Keswick 豪华全独立
Metro Rd. N. / Pollock Rd.
3700 尺, 4 房 4 厕, 面湖

新开工

York Mills 豪华全独立
York Mills Rd. / Don Mills Rd.
10,000 尺, 4 房 4 厕, 电梯,
加热车道和地下室

新开工

Bedford Park 豪华全独立
Yonge St. / Wilson Ave.
2200 尺, 3 房 3 厕,
铝合金门窗, 现代风格

新开工

市中心豪华全独立
Dundas St E. / Coxwell Ave.
豪华两层全独立, 约 1200 尺

新开工

士嘉堡豪华全独立
Kingston Rd / McCowan Rd.
豪华两层全独立, 约 4300 尺

新开工

万景豪华全独立
Yonge / Steeles
豪华现代两层全独立, 约 3600 尺

在建

北约克豪华全独立
Bayview / Sheppard
豪华两层全独立, 约 4300 尺

在建

北约克豪华全独立
Lawrence / Don Mills
豪华两层全独立, 约 4000 尺

在建

密市豪华全独立
Huronario St / Lakeshore Rd.
豪华两层全独立, 约 5000 尺

在建

北约克豪华全独立
Lawrence Ave / Bathurst St.
豪华两层全独立, 约 4300 尺

在建

万景豪华全独立
Markham Rd / Hwy 7
豪华现代两层全独立, 约 3500 尺

在建

列之文山豪华全独立
Bayview / Major Mac
豪华两层全独立, 约 4000 尺

在建

列之文山豪华全独立
Yonge / King Rd.
豪华两层全独立, 约 5200 尺

在建

士嘉堡豪华全独立
Midland Ave / Huntingwood Dr.
豪华两层全独立, 约 4200 尺

完工

北约克豪华全立
Yonge / Finch Ave W.
4100 平方尺, 4 房 4 厕,
加热游泳池, 邻近公园

完工

士嘉堡豪华全独立
Midland Ave / Sheppard Ave.
4000 尺, 4 房 4 厕, 完成地下室

完工

北约克豪华全独立
Yonge St. / Sheppard Ave. E.
4000 尺, 4 房 4 厕

完工

北约克两层全独立
Avenue / Lawrence Ave.
两层全独立, 约 3900 尺

完工

列之文山豪华全独立拆一建二
Yonge / King Rd.
豪华两层全独立, 每栋 4000 尺

完工

北约克豪华全独立
Yonge / Sheppard E.
豪华两层全独立, 约 4000 尺

完工

北约克豪华全独立
Yonge / Sheppard E.
豪华两层全独立, 约 4000 尺

完工

Ajax 湖边两层全独立
Ajax 湖边
两层全独立, 3300 尺

完工

北约克豪华全独立
Don Mills / Sheppard E.
豪华两层全独立, 约 3900 尺

完工

Keswick 湖边复式
Keswick 湖边,
复式大平房完工

自建豪华和投资新房讲座

30 Leek Cres # 102, Richmond Hill

7

个名额

2024 年 9 月 21 日 周六
2:00~4:00 pm
预定请电:

416-984-3988

www.benestone.com mmao@benestone.com

摩石建築為您建新房, 比買新房更經濟實惠

投資·新聞

Investment & News

楓華傳媒集團 投資周刊
Fenghua Media Group Inc.



微信公眾號



加中資訊網

財富舞臺·凝聚精彩

- 聚焦地產、金融和教育三大投資板塊
- 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺
- 高端品牌、頂尖團隊，全心助力客戶發展

多倫多版 第196期 ©楓華傳媒集團ISSN2562-6302 A1 精彩·導讀 (Topic Introducing) 投資周刊數字報 ccpeople.ca | 加中資訊網 ccfenghuamedia.com

焦點訪談 A4-A5

多倫多公寓為什麼這麼貴 告訴你公寓成本支出真相

封面故事 A6-A7

加雄移民集團總裁陸炳雄舉行抵加 50 周年 暨加雄移民集團成立 35 周年慶慈善晚宴

深度報道 A10-A11

住房難負擔！ 揭開加拿大住房危機的真相與未來走向

楓華特稿 A22-A23

全球櫥櫃巨頭 ——【三洋木業集團】旗艦與服務中心揚帆起航！

留學移民 A24

加拿大移民局宣布： 暫停這類移民申請，9月3日生效

投資通典 B1

安省這類房子價格大跳水！ 但專家預計年底價格會暴漲 33%

楓華傳媒

財富舞臺·凝聚精彩

Fenghua Media

楓華傳媒集團 (Fenghua Media Group Inc.) 是一家集平面雜誌設計出版、網站編輯傳播、社交媒體互動、廣告承攬發行以及大型活動策劃實施等為一體的綜合性傳媒經濟實體。立足于加拿大第一大城市多倫多，通過旗下第一品牌雜誌《投資周刊》、官方網站“加中資訊網”和“加中資訊網”微信公眾號以及YouTube等社交媒體群，報網互動，致力打造三位一體的全媒體傳播平臺，將影響力擴展至安大略省、加國全境乃至輻射整個北美地區和中國內地市場。

微信公眾號

ccpeople.ca

楓華傳媒集團
Fenghua Media Group Inc.

與您攜手共創美好未來

416.901.9968

E-mail: ccfenghua@gmail.com / Web: ccpeople.ca | ccfenghuamedia.com
250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, Ontario, Canada M2J 4V6

多倫多部分區域房市升溫



本刊訊

7月的數據未能顯現明顯的回升迹象,但市場正在逐步為更活躍的房地產交易鋪路。對買家來說,目前有更多選擇空間,而隨著未來市場的回溫,購房機會將更加明朗。房價方面,7月與去年同期相比下降了3.9%,但與6月相比略微上升了0.2%。CREA認為,隨著去年房價的強勢增長,未來的比較差距將縮小,價格穩定性逐步提升。

多倫多頂級社區 推動房地產市場需求

多倫多獨立房市場在2024年上半年表現出色,34%的多倫多(416地區)社區的購房活動趨于穩定或增長,領先於905區、大溫哥華和弗雷澤穀地區。RE/MAX Canada總裁指出,市區和中城區的社區仍然是購房者的熱門選擇,尤其是在高端社區如Rosedale-Moore Park、Forest Hill

South、The Kingsway和The Beaches等地。受歡迎的地區還包括Trinity-Bellwoods、Palmerston-Little Italy和Corso Italia-Davenport。

加拿大人面臨住房成本壓力

據新的加拿大統計局報告顯示,與兩年前相比,更多加拿大人現在在應對日常開銷時感到困難。報告指出,45%的受訪者表示價格上漲正在影響他們的經濟狀況,而在2022年這一比例為33%。特別是年輕成年人對房價上漲感到擔憂。溫哥華住房倡導組織主任指出,住房危機影響了該市生活的方方面面。儘管省政府已經強制各市鎮承諾新的住房目標,並投資數百萬用於建造新房,但這些措施還不足以應對問題的嚴重性。尤其是年輕人、租房者和準備建立家庭的人,幾乎無法在溫哥華扎根,因為房價過于

昂貴。他呼籲領導層採取更大膽的行動,以應對嚴重的住房危機。

美國單戶住宅建設受颶風與庫存過剩影響創16個月新低

華盛頓,2024年8月16日(路透社)——7月美國單戶住宅建設降至16個月低點,原因可能是受颶風Beryl和新房庫存過剩的影響,高房貸利率與房價抑制了銷售。根據美國商務部周五發布的數據,單戶住宅開工率連續第五個月下降,表明第三季度初期住房市場依然低迷。勞動力市場放緩也為房地產市場復蘇帶來了挑戰。報告顯示,單戶住宅開工率在7月下降14.1%,降至經季節調整後的年化率85.1萬套,為2023年3月以來最低水平。專家認為,過多的庫存和銷售預期疲弱是主要原因。

來源:RHE加中房地產家居博覽會

多倫多部分區域房市升溫

隨著利率的下降,多倫多的房市在經過幾個月低迷銷售後,某些地區的買家興趣正在回升。特別是在獨立房市場,現有資本的買家趁價格稍微好談時選擇升級房產,成為市場上為數不多的亮點之一。報告指出,在2024年上半年,GTA的獨立房銷售增長明顯,其中市中心約34%的地區呈現出穩定或上升的銷售勢頭。雖然負擔能力仍是主要問題,但整體升級過程比往年相對輕鬆。

加拿大房市即將反彈 蓄勢待發

儘管7月的數據顯示房市暫時放緩,但未來幾個月加拿大房地產市場有望強勢反彈。CREA主席指出,雖然

溫尼伯7月房地產市場增長顯著

本刊訊

溫尼伯7月房地產市場增長顯著,溫尼伯的房地產市場在7月繼續保持強勁增長,銷售額和成交金額同比增加。溫尼伯區域房地產委員會主席表示,2024年除一個月外,每個月的平均房價都較去年有所增加,顯示出市場的持續熱度。

卡爾加里成為2024年加拿大奢侈房產銷售增長的領先市場

2024年上半年,卡爾加里在加拿大奢侈房產轉售市場的增長率居全國首位。這一增長主要受強勁的省際人口遷移、蓬勃發展的經濟以及買家資金在卡爾加里的高購買力驅動。卡爾加里的奢侈房產市場的主要銷售區間為100萬至200萬加元的價格區間,占全部銷售的91%。卡爾加里的奢侈房產價格相對於加拿大其他主要城市來說,顯得更加實惠。

多倫多市中心豪華公寓虧損 \$32萬出售,反映公寓市場困境

在多倫多娛樂區中心,一間位於第37層的豪華公寓以虧損\$32萬的價格出售,成為當前多倫多公寓市場困境的一個典型案例。該三臥室公寓位於國王街,靠近多倫多國際電影節場地和Roy Thompson Hall,最終以\$123萬成交,比2021年的購買價低約21%。儘管低層住宅市場仍相對穩健,但公寓市場庫存積壓,銷售放緩。專家建議,在當前市場環境下,持有房產可能是更好的選擇。

愛德華王子島的短期出租房屋 可用于長期居住

根據加拿大統計局的一項新分析,2023年愛德華王子島有880套短期出租房屋本可以作為長期居住房屋使用。這些房屋占全省總住房量的1.3%,僅次于不列顛哥倫比亞省的1.38%,在全國排名第二。省政府表示將繼續支持地方政府管理短期出租



房屋的權利,並計劃在今年秋季辯論新的《旅遊產業法》修訂案,旨在加強對未獲得許可證的短期出租房產的監管。

倫敦的住房批准激增 但建設進度滯後

倫敦市今年的住房批准數量創下

了紀錄,截至7月23日,已批准的新住房單元數量達到了10,398個,比去年幾乎翻了一番。然而,這一激增尚未轉化為實際的住房建設。儘管該市設定了到2031年新增47,000套住房的目標,但實際建設速度仍然遠遠落後于需求。



安泰保險

A Branch of Sound Insurance Service Inc.

共創輝煌 保險新天地

宏泰金融集團



宏泰金融集團

代理逾50多家

誠聘保險經紀

- 1 業內最佳佣金待遇与补贴
- 2 专业团队负责职业发展指导和培训
- 3 舒适,团结,有活力的工作环境
- 4 全面而有竞争力的保险合同
- 5 先进及高效的报价平台
- 6 支持创建团队发展

- ✓ 佣金高
- ✓ 支持强
- ✓ 培训好
- ✓ 产品多

APPLY NOW

免费辅导 保险牌照考试

RIBO LLQP 可持双牌

905-290-3388

汽车 房屋 商业 旅游 保险

人寿,重病,伤残,健康保险,RRSP

416-738-4699, 416-818-1918

*多家主流保险公司顶级MGA

*全国9大省份均有分行

Unit 210, 3190 Steeles Ave E, Markham, ON L3R1G9

多倫多公寓為什麼這麼貴？告訴你公寓成本支出真相

本刊訊

多倫多的公寓價格動輒百萬，那麼一套新公寓的價格真的值一百多萬元嗎？開發商賣一套公寓到底賺多少錢？政府各項稅費收了多少？讀完此文相信你全明白了。

儘管多倫多新房市場的銷售量跌至歷史低點，但價格仍相對堅挺——根據Altus Group為建築行業和土地開發協會（BILD）提供的數據，6月份新公寓的基準價格約為121萬加元。

開發商表示，建築成本的上漲和政府費用是導致價格上漲的主要原因。

開發商將軍各級政府

今年7月，安省的一些開發商

組成了一個聯盟，向多倫多市、安省和聯邦政府發出了一封公開信，要求對所有新建項目給予減稅，將開發費用減少到2009年的水平，並根據通貨膨脹進行調整。反對新房稅的聯盟（Coalition Against New-Home Taxes）由19位開發商組成，他們表示將會把節省下來的每一元費用都會讓利給購房者，並願意接受問責措施以確保他們這樣做。

但這是開發商降低多倫多公寓成本途徑嗎？

《多倫多星報》採訪了開發商，並諮詢了相關研究，詳細分析了公寓的費用去向。總體而言，公寓的價格包括土地成本；建築成本（如勞動力和材料）；軟性成本（如建築師和律師的費用）；政府

費用；以及開發商利潤。

開發商利潤

開發商通常會將新公寓銷售價格的15%作為利潤，但利潤率可以在12%到17%之間浮動，Republic Developments的總裁兼首席執行官Matt Young表示。這意味著開發商希望從一套售價121萬加元的新公寓中獲利18.15萬加元。

Young表示，利潤在很大程度上取決於項目的規模和時間表，時間較長的項目需要更高的利潤率，以確保滿足投資者長期投入資金的適當回報標準。

Young還表示，有時一個項目可能會“遇到成本超支”，導致利潤率降至個位數，甚至虧損。

BILD總裁Dave Wilkes表示，

項目通常需要8%到10%的利潤率才能吸引投資者。

利潤的估計各不相同；加拿大貸款和住房公司（CMHC）在2022年對多倫多、溫哥華和蒙特利爾的開發項目進行了分析，發現開發商通常計劃獲得10%到15%的利潤。

土地成本

Wilkes表示，土地價格因“市場因素”而異，例如位置、規模和購買時間，並指出任何接近完工的公寓所用的土地都已在數年前購買。

Wilkes表示，價格變化太大，難以給出平均值，但Young表示，在城市中較昂貴的區域，土地成本可能占開發商投入成本的10%，而在較便宜的區域則可能低至4%。

他估計，平均而言，多倫多的土地成本占開發商費用的7.5%，如果開發商獲得15%的利潤，那麼土地成本將占銷售價格的6.375%，這相當於121萬加元公寓價格中有約77.138加元是土地成本。

“硬性”建築成本

開發商還必須考慮硬性成本，包括建築材料、設備和勞動力。Young表示，這些費用通常占開發商投入成本的40%至45%，具體取決於設計、裝飾和使用的產品。

這將占總銷售價格的34%到38%，如果開發商獲得15%的利潤；對於一套售價121萬加元的公寓，建築成本約為411,400加元至459,800加元。

Wilkes表示，對於中層建築，硬性成本約為每平方英尺280至400

加元，而對於高層建築，則為每平方英尺365至500加元。

如果建築有地下停車場，成本將增加每平方英尺175至300加元，他說，中層建築的成本可能較低，而高層建築的成本可能較高。

軟性建築成本 (不包括政府費用)

軟性成本包括支付給建築師、工程師、律師和其他專業人士的費用。這些費用還包括市場營銷、項目管理、利息和應急費用。Young表示，這些支付占投入成本的22%左右。

占總銷售價格的18.7%左右，即121萬加元中有226,270加元是軟性成本。

政府費用

在建造公寓時，開發商必須支付政府費用，這些費用包括開發費用、密度付款和許可費，以及稅費。Young表示，總的來說，它們占投入成本的27%，如果開發商獲得15%的利潤，占總銷售價格的22.95%。對於一套售價121萬加元的公寓，政府費用約為277,695加元。

開發商聯盟表示，特別是開發費用在過去15年中急劇增加。Young表示，它們占投入成本的9.7%，這將占總銷售價格的8.2%。

市政府表示，開發費用有助於支付新開發項目所需的基礎設施費用，如道路、交通、供水和排污基礎設施、社區中心以及消防和警察設施。它們根據擬建單位的數量和類型計算。



CMHC 2022年報告發現，如果建築商無需支付許可費、市政費、擔保費、開發費用或密度付款，多倫多高層公寓的投入成本可能會減少約15%。（該研究分析了一個24層、200個單位、平均單位面積為650平方英尺的高層建築場景。）

開發商還必須支付商品及服務稅（HST），當買家打算將房屋作為主要居住地時（而投資者則支付自己的稅款），但存在部分退稅。

BILD的發言人表示，HST通常包含在新公寓的銷售價格中，並包括任何可獲得的HST退稅。買家將直接承擔HST的全部金額（減去省級退稅），而不是在成交時作為額外費用支付，而是在銷售價格的一開始就承擔，並且僅能獲得省級

部分HST的退稅。

對於省級部分，購房者可以保留75%的HST稅款，最高可達24,000加元。聯邦退稅的36%僅適用於價格低於35萬加元的房屋，價格高達45萬加元的房屋可享受較小的優惠。

Wilkes表示，價格低於35萬加元的房屋在大多倫多地區幾乎就沒有。

那麼，公寓成本可以在哪裏削減？

為了降低私營市場的公寓價格，一位城市規劃師建議適度調整開發費用，並表示在公共部門，政府可以將公共土地租賃給非營利組織，以提供可負擔的住房，從而降低他們的土地成本。

多倫多都市大學城市與區域規劃學院教授、大都市大學城市研究與土地開發中心創始主任David Amborski解釋說，市政當局每年都會根據建築成本價格指數來增加開發費用。雖然當開發費用法案在1990年代推出時，這些費用是合理的，但他說它們現在“遠遠超過”了通脹率。

他表示，這對開發商非常不利，並補充說他所在的2022年省級住房可負擔性工作組同意這些費用需要改變。

市政府則表示，開發費用對維持城市增長至關重要，取消它們意味著更高的財產稅或使用費，或者服務質量下降。



加雄移民集團總裁陸炳雄舉行抵加 50 周年暨加雄移民集團成立 35 周年慶慈善晚宴

本刊訊

數易春秋，風華正茂；幾載耕耘，碩果累累。為感謝社會各界對陸炳雄先生及加雄集團的支持和厚愛，加雄移民集團於2024年8月18日在豪門宴舉辦了隆重的“加雄移民集團總裁陸炳雄抵加50周年、加雄移民集團成立35周年慶慈善晚宴”。來自加拿大聯邦、省、市三級政府官員、商界精英、各商會成員、社團知名人士以及媒體單位等500多位賓客位臨盛會。

出席晚宴的重要嘉賓有：安省省議員韋邱佩芳、白必勤，萬錦市副市長陳國治，多倫多市議員麥智謀（Jamaal Myers），約克區域議員李國賢，萬錦市議員劉肇麟，列治文山市議員崔冰輝、

邵浩然，聯邦國會議員陳聖源助理 Judy Yeung，阿爾巴尼亞駐多倫多總領事Mr. Genc Tirana，烏茲別克駐多倫多總領事Madam Nodira Yuldasheva，前安省公民及多元文化廳長Mr. Tony Ruprecht，前安省科技創新廳廳長莫偉力，中國香港演員楊仲恩、詹秉熙，多福醫院基金會代表Anita Mah和孟嘗基金會代表David Cheng等。

此外，安省公民及多元文化事務廳長Michael Douglas Ford，安省普老及殘障事務廳長趙成俊，安省省議員彭錦威，安省省議員Logan，列治文山市市長David West，多倫多市議員Nick Mantas，列治文山市市議員廖力輝發來了賀信，萬錦市市長薛嘉平，列治文山市副市長陳志輝也發來視



頻表示祝賀。

加雄移民集團總裁陸炳雄先生（Tony Luk）表示，他祖籍中國廣東，出生香港，16歲時只身一人來到加拿大求學。學生時代的他，為了籌措學費，從事過各種工作，接觸了很多階層，累積了豐富的生活經驗。多年的移民生活及工作經驗，讓他了解到很多不同族裔的人奮鬥經歷。為了讓新移民少走彎路，他願意盡自己最大努力幫助新移民。并于1989年創辦加雄移民集團，專辦從事加拿大移民及留學服務，為大陸和香港申請者提供一站式移民安居服務。

加雄移民服務公司是本地最早成立的移民服務公司之一，後來成立加雄集團。集團擁有強大的精英團隊，包括律師、會計師、持牌移民顧問，服務項目包括留學、法律、移民、翻譯、簽證、旅遊、諮詢等，為大陸和中國香港申請者提供一站式移民安居服務。加雄集團，在加拿大、中國大陸、中國香港及海外業界都擁有極高的影響力，已幫助過成千上萬的新移民在加拿大建立家園，安居樂業。

陸炳雄先生希望通過舉辦本次慈善頒獎晚宴，為孟嘗基金會（Mon Sheong Foundation）和萬錦多福醫院基金會（Markham Stouffville Hospital Foundation）籌集善款。同時圍繞自己來加50年暨加雄移民成立35周年以來的上路歷程，一起分享過去的美好時光，并一同交流信息，展望未來。

安省省議員韋邱佩芳及其他政要在致辭中都表示，陸炳雄創辦加雄移民集團已經35周年了，這35年來幫助了很多人實現了自己的理想，也幫助了很多人實現了團聚，在社區中陸炳雄也貢獻良多，在工作中他是同行的佼佼者，在社區他是我們的榜樣，祝陸炳雄先生今後事業更加蒸蒸日上，同時繼續將愛心傳遞。

當晚還舉行了頒獎儀式，陸炳雄先生和陸太太給工作10年、20年、30年的優秀員工頒發感謝獎牌。同時，陸先生還給支持單位頒發了感謝狀，他們分別是：中國香港演員楊仲恩、詹秉熙，豪門宴，蛋糕Hannah Queen Cake，奶茶Marathon Cafe，書法關穗

生（Guan Sui Sheng），譚仕稱，悟空中文，以及演藝人員Andrew Yang, Kenny Tsui, Faith Lam, Phil Chen, Marivic Fuentes, Joe Cho, Lanny Shum。

其後，在眾多政要和嘉賓的見證下，陸炳雄先生和陸太太將兩張\$1500的文票分別贈予多福醫院基金會以及孟嘗基金會，這是陸炳雄先生將自己在加拿大50年的故事寫成書後義賣的錢，陸炳雄先生全部

捐贈了出來，希望將愛心繼續傳遞下去。

當天的晚宴可謂內容豐富，精彩紛呈。不僅有舞龍舞獅精彩開場，在全場的見證下陸炳雄先生進行了切生日蛋糕和祝酒儀式，同時晚宴上還安排有豐富的抽獎禮品和文藝演出。

Kenny Isui是陸炳雄的好朋友，他說陸炳雄先生是我的榜樣，是非常值得信賴的人，我用口琴表



演來祝福陸炳雄先生，80多歲的岑南鈴也特別獻唱一首英文歌曲，他中氣十足的演唱加上和觀眾的互動，讓現場觀眾跟着翩翩起舞。

陸炳雄先生還特別邀請到專程從中國香港參加活動的兩位知名中國香港演員楊仲恩和詹秉熙，他們首先祝賀陸炳雄先生抵加50周年，同時他們表示陸炳雄先生給萬錦多福醫院和孟嘗會

的愛心捐贈讓他們很感動，因而他們也不收任何費用，希望他們的歌聲給大家帶來歡樂，隨後他們精彩的表演引來了全場的互動及高潮。

當晚近500賓客在此歡聚一堂，其樂融融，共同慶祝陸炳雄抵加50周年暨加雄移民集團成立35周年。陸炳雄先生希望與大家一起回顧往昔，展望未來，攜手同行，共創輝煌。

加拿大利率大幅降低！BMO 表示： 半年後降息到 3.5%！



本刊訊 據顯示，九月再降息25個點似乎也是大為可能。

這一路下跌的利率 啥時候抄底最合適？

BMO 最新預測： 半年後就要降到 3.5%！

如果短期內沒有購房/續約貸款利率的計劃，BMO的專家還是建議大家再等等。等等黨永遠不虧。在最新一期的BMO 八月利率前景分析中，該銀行的副首席經濟學家邁克爾·格雷戈裏預測，明年1月隔夜利率馬上就能達到3.5%了？！

該經濟學家表示，自上次發布利率前景分析（6月14日）以來，銀行認為美聯儲和加拿大銀行開始加快了降息步伐。他們預測加拿大銀行將在2025年6月達到中性水平（3.00%），比此前的預測結果提前了一年多。

加拿大皇家銀行經濟學家 Nathan Janzen 和 Claire Fan 在一份報告中表示，“近幾個月來，加拿大通脹壓力的緩解有所放緩。”6月份數據顯示，年通脹率降至2.7%。七月份通脹率也預計將保持在該水平。鑒於該數

據顯示，九月再降息25個點似乎也是大為可能。此外，BMO還預計淨風險使得降息節奏可能會進一步加快，最終導致降息至低於中性的政策利率。也就是說，加拿大央行在達到3%-3.25%的利率後，很可能不會止步于此，還將進一步下調。

BMO預計現有數據不會打消央行降息的念頭，而是將持續降息，直至2025年初為止。政策利率將在1月份降至3.5%，此後，2025年全年將放緩降息步伐。

與此同時，隨着人均實際GDP繼續收縮、產出缺口繼續擴大、失業率攀升至7%，央行在速度和終點上採取更激進降息的風險也顯而易見。因此，央行在2025年以後很有可能做法為，在第一季度繼續降息50個點，達到3%，繼續維持這一水平。

如果不急着買房或續約，再等等到今年年底，或許將真真正正地抄個底？

大溫房市回暖 固定利率成大勢所趨？！在承受過去年的超高房貸利率後，不少買家都紛紛表示，經受不了這種“大風大浪”的刺激。在BC

省，越來越多的買家轉而選擇起了固定利率。

BC省加拿大抵押貸款經紀人協會會長麗貝卡·凱西（Rebecca Casey）解釋稱，越來越多人今年會選擇三年固定利率。她指出，這一趨勢在2023年初開始升溫，現在它已成為房主的首選，因為許多人預計并希望利率下降。

儘管預計利率將會下降，但凱西表示，這并不意味着房地產市場的大門將會敞開。

“我們最擔心的是，我們面臨嚴重的供應問題。對於需要居住的人來說，房屋根本不夠用，”她解釋道。

“開發商現在經常在抱怨他們完成項目和啓動新項目的能力不足，以及勞動力成本和勞動力短缺的問題。由於利率下調，資格審查的空間也稍微大了一點，所以我們肯定會看到更多的新項目，但更大的問題是我們這裏存在嚴重的供需問題，在這個問題得到解決之前，地產市場將受到限制。”

凱西稱，目前的情況是，以前瘋狂搶房源，一個房源有十幾個offer的局面肯定是還沒有。然而，市場上

已經出現了一些按要價賣出，甚至還高了一點點的房源。這在很大程度上也取決於銷售手段。現如今，說是買家市場或者是賣家市場似乎還言之尚早。

公寓市場目前還不好說，但是獨立屋市場在過去半年的蕭條期中確實出現了集體回暖的趨勢……

根據房地產巨頭RE/MAX發布的最新報告，從大溫地區到菲莎河穀地區，獨立屋的價格都在經歷全方面的上漲。菲莎河穀83.3%和大溫地區70.6%的獨立屋平均價格出現上漲。

其中，大溫漲幅最大的是本拿比：在2024年上半年裏上漲10.8%，中位數高達216萬加元。其次是高貴林港，上漲8.6%，中位數在147萬加元。其餘一些城市也普遍出現了獨立屋中位數房價的上漲，包括：北溫哥華：上漲8.3%至227萬加元 列治文：上漲5%至210萬加元溫東：上漲4.6%至197萬加元惠斯勒-彭伯頓：上漲3.4%至235萬加元菲莎河穀地區的阿伯茨福德、米遜、白石/南素裏、蘭裏、北三角洲和素裏也均出現了從0.08%到3.3%不等的漲幅。

5% 佣金不再，美賣房新規 17 日生效！ 加拿大何處去？



本刊訊

規範美國房地產經紀佣金的新規定17日生效，可能激發生意新模式，或讓經驗不足的經紀人更難生存。

有線電視新聞網(CNN)報道，這項新規定將徹底改變房地產經紀人幫助客戶買賣房產的收入方式。

這些改革是“全國房地產商協會”(National Association of Realtors, NAR)今年3月宣布的4億1800萬元和解協議的一環，取消支持房地產業過往賣家要付5%佣金的潛規則。

房地產的賣方代理人向賣家收取費用時，常以成交價格的5%或6%來計算，這筆費用會與買方代理人分攤；這代表賣家必須多付這筆錢，以致于變相把費用加進房價中。

連串訴訟指控這種產業潛規則違反“反壟斷法”，而NAR則主張佣金可協商。

法官今年4月初批准和解協議，除了金錢賠償外，NAR另在和解協議中同意兩項17日生效、脫離佣金支付標準程序的關鍵變革，但最終批准聽證會訂11月26日舉行。

第一項變革是經紀的報酬不能納入經紀使用的出售房屋資料庫多重上市服務(multiple listing services)。第二項變革則是買方經紀人必須一開始就與買主討論報酬，17日起須簽署買方協議才能一起看房。這項協議旨在告知買方，如果賣方不付買方經紀的佣金，買方就需負責支付。

和解協議宣布後數月，全國各地

的房地產經紀人持續為此變革做準備，包括參加培訓，瀏覽與潛在買家簽署的新合約細節。

部分經紀人預測，新規定將開啓新的商業模式，也可能讓不少同業離開產業，也有人樂見轉變。

美國房地產經紀公司“eXp Realty”執行長Leo Pareja說：“這是整體產業的大型社會實驗，我為我的經紀人做好迎接messy middle的準備，我預期會出現不少混亂情況。”

NAR主席Kevin Sears發出聲明表示，他相信NAR成員能適應產業分析口中的“美國房地產市場一世紀以來最大的變化”。

Kevin Sears表示，“這些變化讓消費者在買賣房屋時，具備更清晰的選擇”，隨著17日逼近，“我對會員

有能力因應這項變革，並協助引導消費者進入新情況充滿信心”。

投資銀行“TD Cowen Insights”春季分析，房地產佣金可能減少25%至50%，且可能發展出定額和折扣經紀人等另類商業模式。

房地產公司“Redy”策略長Shelly Cofini認為，新規定有利Redy。在全美營運的Redy是允許房地產經紀人競標待售房屋清單的市場，意即經紀人付費爭取賣家托售房產，並減少自身佣金。

CNN記者訪問的許多房地產經紀人表示，新規則將鼓勵有經驗的經紀人，但可能讓年輕經紀人更難打入市場，因為買家可能不願與缺乏經驗的經紀人簽署具法律效力的協議。

住房難負擔！揭開加拿大住房危機的真相與未來走向

根據加拿大房地產協會的最新數據，7月房屋銷售量較前月略微下降0.7%，但平均銷售價格略微上漲。市場正密切關注近期的房地產數據並判斷市場的走勢。但除此之外，房地產市場還有一大存在已久的焦點——住房可負擔性問題。那麼，這一問題的根源是什麼，它又對市場產生了哪些深遠的影響呢？加拿大住房可負擔性問題的主要原因在於人口增長速度遠超房屋供應量。以2023年為例，加拿大新增人口1,158,705名，其中包括新移民468,817名。此外還新增了697,701名非永久居民。人口普查結果顯

示加拿大的平均家庭人數約為2.4人。而根據加拿大抵押貸款和住房公司（CMHC）的數據，2023年全國主要城市的新房開工量為202,897套，竣工量為197,630套。通過比較潛在購房家庭的數量和房屋供應量，可以得到房屋供應顯著低於實際需求的結論。這種供需失衡的情況已持續多年。除了房屋供應短缺，建築成本的上升也極大推動了房價。受疫情等因素的影響，自2017年以來，各類住宅的建造成本已上漲64%至88%，且仍在繼續攀升。其中，主要人口集中地區的混凝土價格上漲了90.1%，木材及

複合材料價格更是飆升了192.7%。此外，近期的高利率也進一步推高了建築成本。這些成本的增加給購房者和開發商帶來了不小的壓力。<https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/71-607-x/71-607-x2022013-eng.htm>為應對住房可負擔性問題，加拿大政府自2016年以來實施了一系列稅收和限制政策，旨在提高現有房屋的利用率並增加市場房源供應。其中包括空置稅和對短租（如Airbnb）的限制。這些政策的一個主要目標是增加長期租賃房源。據統計，2023年加拿大約有107,266個短租單位具備轉為長期

租賃的潛力，政府希望通過增加租賃單位來緩解部分住房壓力。2023年，溫哥華、卡爾加里和多倫多等主要地區的房屋空置率均不超過1.8%，這既表明房屋使用率有所改善，也反映了租賃市場的高需求。除了實施住房政策外，加拿大政府還計劃通過收緊移民政策來減少新增永久居民和非永久居民。然而，從房價走勢來看，這些政策的效果仍然有限。綜上所述，住房可負擔性問題仍將持續，儘管近期建築成本的增長速度已回歸至疫情前水平，但未來是否會下降還不确定。不過隨着降息的開始，利率降低

將有助於緩解建造成本壓力。在低利率的推動下，購房需求可能再次回升，從而為房價提供支持。對於投資者來說，持續的房地產市場需求能夠帶來許多機遇。但考慮到建築成本、居民的負擔能力以及人口結構對未來房價走勢的影響，與其直接將資金投入房產，通過抵押貸款的形式進行投資或許能夠為投資者提供更大的保障。

景泰資本作為加拿大房屋抵押貸款投資領域的翹楚已經穩健運營超過12年，以分散風險，為投資者提供穩定的回報和現金流為目標，為投資者持續帶來高于加拿大股票和債券市場的長期收益。通過向加拿大的優質房地產融資，景泰的民居抵押貸款基金（GREF）在過去的12個月內為投資者實現了7.76%的回報！為投資者保駕護航的同時帶來優異回報。

如果想諮詢更多關於景泰的詳情，歡迎致電604-638-1580或掃描以下二維碼聯繫專業的客戶經理，了解更多金融市場的知識，以應對不斷變化的未來。

景泰 資產管理 有限公司
Asset Management Corporation

创造财富

让投资专才为您代劳

月月派息

景泰資本旗下的3个房屋抵押贷款基金，投资于以房地产作为抵押的贷款组合，每月派息一次，提供稳定而可观的现金流，保值增值，可通过RRSP或者TFSA账户持有。

目标年收益率高至 10%*

景泰成立于2012年，发展到三个抵押贷款基金，资产管理规模已超过4.14亿加币。

基金名称	成立时间	基金类型	投资范围	资产规模(加元)	TTM收益率
GCOM	2023年1月17日	开放式互惠基金信托	商业贷款	5426万加元	10.94%
GREF	2021年6月1日	开放式互惠基金信托	民居贷款	1.44亿加元	7.76%
GMIC	2012年10月16日	房地产抵押贷款投资公司	民居、商业贷款	2.14亿加元	9.82%



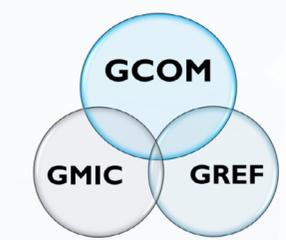
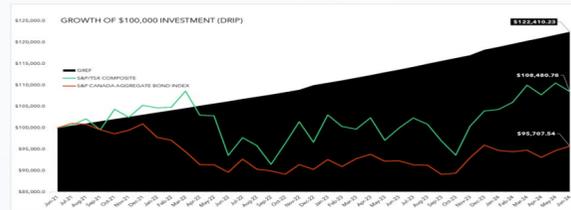
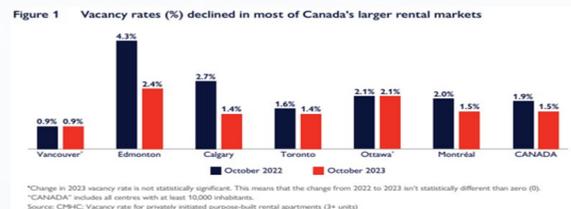
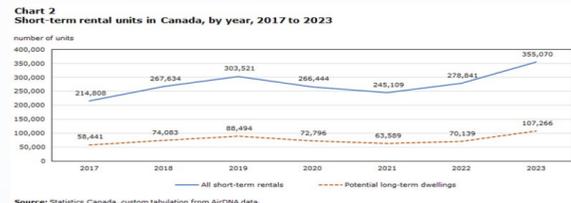
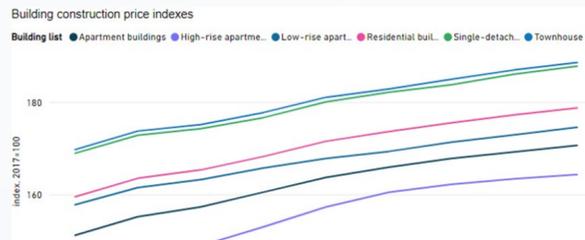
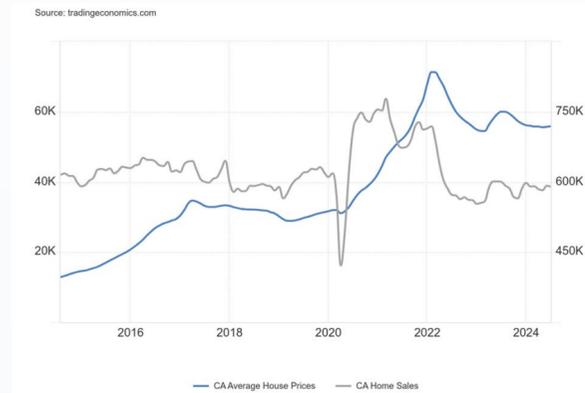
立即扫码，注册了解更多

景泰資本有限公司，加拿大另类投资管理：亮眼的历史业绩
展示以投资者资金安全为前提，提供稳定现金流。

温哥华总公司 #200-3600 No. 3 Road, Richmond BC V6X 2C1
 贷款部门 Unit 805, North Tower, International Trade Centre, 8400 West Road, Richmond BC V6X 0S7
 多伦多分公司 #228-505 Highway 7 E, Thornhill, ON, L3T 7T1

电话: 604-638-1580 电邮: info@gentacapital.com 免费长途: 1-855-982-6699 电话: 905-597-6606

*This investment is only for investors by way of a prospectus exemption such as the Accredited Investor exemption. This is not a solicitation for sale or purchase of security, without the appropriate exemption documents being provided to prospective purchasers. The information enclosed is for informational purposes only and is not a solicitation as to any investment product. This information is inherently limited in scope and does not contain all of the applicable terms, conditions, limitations and exclusions of the investment described herein. The indicated rates of return are the target annual total returns. The performance data provided assumes reinvestment of distributions only and does not take into account sales, redemption, distribution or optional charges or income taxes payable by any security holder that would have reduced returns. Distribution is not guaranteed and is not covered by the Canada Deposit Insurance Corporation or by any other government deposit insurer. There can be no assurances that the full amount of an investment in this security will be returned to an investor. Past performance may not be repeated.



景泰資產管理有限公司
 #200-3600 No.3 Road, Richmond, BC, Canada, V6X 2C1
 联系电话: 604-638-1580
 Toll-Free: 1-855-982-6699
 官方网站: www.gentacapital.com
 景泰Genta Capital Corporation
 扫描二維碼關注公眾號

加拿大文化傳承協會成功舉行迎中秋《歌舞邀月·青少年專場》 與慶賀中華人民共和國建國 75 周年 快閃首映禮

本刊訊 示的平臺。

活動的上半場：《歌舞邀月·青少年專場》

加拿大文化傳承協會與600位嘉賓 演員歡聚一堂，舉行迎中秋《歌舞邀月·青少年專場》與慶賀中華人民共和國建國75周年快閃首映禮。中華人民共和國駐多倫多僑務領事藏利童、領事王藝斐領事出席了《遙祝神州 七十五載》快閃首映禮。

加拿大文化傳承協會的會長謝徵表示：文化傳承協會勵志弘揚傳統與多元文化，促進社區合作與發展。為各族裔優秀的文化，搭建展

由愛之聲國際青年合唱團、Angelina 芭蕾舞學校，CCBAG加拿大少兒廣播藝術團，嘉佩舞蹈團，多倫多中國音樂學校，加拿大蘭亭序琵琶教育中心，EDU舞蹈學校和Sandy老師指導的小主持人們，用歌舞與器樂，描繪慶賀中秋的畫面。

參演節目精彩紛呈：
《今天是你的生日》CCBAG加拿大少兒廣播藝術團；《飛吧



《我愛你·中國》重唱組；《我們的生活充滿陽光》哈工程加拿大校友會舞蹈隊；《我們的八九十年代》西北工業大學加拿大校友會；《我愛你·中國》演唱：陳琳；金夢藝術中心舞蹈隊《我和我的祖國》；多倫多清華校友藝術團，姍姍經典音樂學校，加拿大高校藝術團團標舞隊。

《民族篇》以中國各民族歌舞為脈絡，匯聚了漢 蒙 藏 維 鮮 舞蹈及五十六民族時裝秀來展示各民族的鮮艷的文化色彩。

下半場舉行：《遙祝神州七十五載》快閃首映禮。

影片是由《經典篇》與《民族篇》兩個篇章構成：
《經典篇》選用建國以來 優秀原創音樂藝術作品 用歌舞形式，集海外 大中小學的學生 專業人士 各藝術團體 的各年齡層各領域的華人，用 那些耳熟能詳膾炙人口的歌聲，朝氣蓬勃 熱情洋溢的舞蹈，烘托起 海外華人歡慶氣氛。

影片：主創團隊：
總監制：張小燕
總策劃：謝徵 Ellena Yan
首席攝影：Afford
攝像：Kevin Afford 影視工



作室

遠景攝像 (特邀)：黃士群
攝影：任剛，胡汀
音響：韓明輝，陳雪峰，樂建成

剪輯：Afford 謝徵
協辦單位：
多倫多上海協會
Toronto Shanghainese organization
加中青少年文化藝術促進會
chinese-canadian youth cultural and artistic development association

東楓彩多元文化藝術團
Fengcai Arts Association
主辦：
加拿大文化傳承協會
CANADA CULTURE INHERITANCE ASSOCIATION

在中秋佳節來臨之際：祝海外華人闔家幸福 健康平安!在中華人民共和國建國75周年之際，祝福祖國 國富民強 繁榮昌盛!

楓華傳媒集團 梁曉敏 採訪報道
部分圖片由主辦方提供



分紅式 / 穩健增值型保險，一種重要的資產配置方式!



馬新明
Max Ma

資深專業精英理財顧問
最可信賴的分紅保險專家
環球百萬圓桌會 (MDRT)
終身會員
工商管理碩士 (MBA)
宏泰高級保險 經理
明盛金融 總經理

理財諮詢熱線
647-832-6780
Email: maxmafin678@gmail.com

專精保險理財
注重安全穩健

- 如何用分紅保險創造免稅退休金又不影響老年福利?
- 如何用分紅保險保護您的資產和最高效地傳承財富?
- 如何申報海外資產才使您購買大額保單無後顧之憂?
- 如何才能兼顧分紅保險的短綫現金值和長期總回報?
- 如何利用額外付款來加快增值速度并使保單更安全?
- 如何在重病、傷殘等情況下保護您的保單繼續有效?

例一：分紅式 (退休型) 保險 —— 保障兼積累豐厚免稅退休金!

41 歲女性，不吸煙。每年投 \$2.7 萬，則立即擁有 \$100 萬保額。20 年保證付清，共投 \$54 萬 (可快付或短付)。

假定按分紅率 6.35% 不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

年齡	現金值	賠償額
65	120 萬	239 萬
75	208 萬	321 萬
85	336 萬	425 萬

假定按年分紅率 6.35% 不變，貸款利率按 4.25% 不變，若 65—84 歲採用保單抵押貸款方式用錢補充退休收入，則每年可免稅使用約 \$9.5 萬，且不影响老年福利。20 年共可享用 \$190 萬。假定 85 歲身故則還可留下約 \$121 萬免稅資產給孩子 (已扣除貸款本金加利息)。若年老不幸患重病也可使用保單裏的現金值以應急需! 且保單裏的資產全部免債權人追索。

例二：分紅式 (財富積累型) 保險 —— 送給孩子的最佳終身禮物!

為一個 17 歲男孩每年投 \$7615，則立即擁有 \$50 萬保額。20 年保證付清，共投 \$15.2 萬 (可快付或短付)。

假定按分紅率 6.35% 不變測算，則現金值和賠償額增長如下：

年齡	現金值	賠償額
45	39 萬	128 萬
65	120 萬	221 萬
85	300 萬	365 萬

保單裏的現金值可供孩子在人生的各階段周轉或使用 (如用作創業、買房或換房、幫補退休、緊急用款等用途); 賠償額則可為孩子將來的家庭提供不斷增長的保險保障!

例三：分紅式 (快速增長型) 保險 —— 快速付清，短綫現金值快速增長，長綫回報更高!

51 歲男性，不吸煙。每年投 \$4.87 萬，則立即擁有 \$60 萬保額，10 年保證付清，回報快速增長。假定按年分紅率 6.25% 不變測算，則在第 5、10、15、25 和 35 年的現金值 / 賠償額分別為：\$20 萬 / \$67 萬、\$42 萬 / \$84 萬、\$58 萬 / \$105 萬、\$105 萬 / \$153 萬和 \$174 萬 / \$213 萬。快速增長的現金值可為投保人的生意、投資或生活急需等方面提供必要的周轉資金和將來退休收入的補充; 不斷增長的賠償額則可為全家提供終身的保險保障，並可在將來傳承一筆可觀的免稅財富給孩子!

更多人壽 / 重病保險、長期護理保險、傷殘保險等保險計劃可供選擇。另提供海外資產申報諮詢、無憂退休規劃、特優探親旅遊保險 (含超級簽證保險)、RRSP、TFSA 等理財產品和服務。更多保險理財專欄文章請瀏覽：www.msunfinancial.com/blog

代理 宏利金融 永明金融 恒信保險 加拿大人壽 國聯人壽 等各大公司產品

宏泰集團總部：3190 Steeles Ave. E. Suite210, Markham; 密市分部：425 Britannia Rd. E. Unit 129, Mississauga

請掃碼加 Max Ma 的微信或關注他的公眾號



第六屆亞太風味嘉年華正式啟動

本刊訊

惠熱情地介紹了今年嘉年華的主題和活動亮點，特別是聚焦於韓國文化的主题。張小惠說，“從傳統韓國音樂和舞蹈到當代K-pop表演，我們精心策劃了一場別致精彩的互動沉浸式體驗，包括韓服裝扮和精美打卡牆。”除了韓國文化主题，此次嘉年華還將展示來自30多家攤位的其它亞太文化體驗。主持人

8月21日，多倫多加亞聯盟協會(FACT)在萬錦金廷宴舉行的新聞發布會上隆重宣布，第六屆亞太風味嘉年華將於9月6日至8日在士嘉堡的活力廣場舉行。加亞聯盟協會主席張小惠(中)在新聞發布會上，加亞聯盟協會主席張小



:Dolly Shao另外值得一提的是，在9月7日(周六)的開幕式後立即會舉行一場名為「星夜」的壯觀烟火表演。這場令人嘆為觀止的烟火秀將照亮夜空，為所有觀眾呈現難忘的魔幻時刻。亞太風味嘉年華的長期贊助商活力廣場的市場經理Laura Liu表示，“亞太風味嘉年華已經成為大多倫多地區的一個深受喜愛的傳統活動。我們非常高興能够每年在我們的場地舉辦嘉年華，展示亞太文化的豐富多樣性，我們誠摯邀請各位別錯過從9月6日到8日的這次文化慶典。”作為FACT的創始人，張小惠補充道：“亞太風味嘉年華不僅僅是一場慶典；它更是加亞聯盟協會使命的體現，我們致力於賦能并推

動多元的亞裔加拿大社區。通過我們的活動和會員計劃，我們促進團結、文化交流和經濟發展，為企業和個人提供聯系和發展的機會。”香港駐多倫多經濟貿易辦事處處長林家欣致辭贊助商皇家銀行徐超發言除了感謝聯邦政府和多倫多市政府的撥款支持，張小惠還向出席當天新聞發布會的活動贊助商(包括香港駐多倫多經濟貿易辦事處、皇家銀行、Great Canadian Leasing Company、Polygon Production、Sweven Media、星島媒體集團)，以及FACT董事會、組委會和志願者表示衷心的感謝!

活動詳情:時間: 9月6日(5pm-11pm); 9月7日(11am-11pm); 9月8日(11am-6pm)地點: 活力廣場(1571 Sandhurst Cir. Scarborough ON M1V1V2)免票入場更多詳情, 請登錄: <http://www.asialiciouscarnival.com/>關於多倫多加亞聯盟協會(FACT): 多倫多加亞聯盟協會(FACT)是一個非營利組織, 致力於促進大多倫多地區亞裔社區的利益。通過像亞太風味嘉年華這樣的文化活動, 加亞聯盟協會促進團結、文化交流和經濟增長。

楓華傳媒集團 梁曉敏 採訪報道



🚗 汽車 🏠 房屋 🏢 商業 👤 職業

代理多家保险公司
提供优惠团体保险
高等院校校友
尊享优惠价格

15%off 汽车保险

☑ 专业诚信 ☑ 不负期待 ☑ 准确保障 ☑ 安心无忧



CALL NOW
647-308-6931

WWW.COVERRIGHT.CA
EMAIL: INFO@COVERRIGHT.CA

ADDRESS: UNIT 503, 3601 HWY 7 MARKHAM, ON L3R0M3



萬錦華人女經紀失蹤案： 遺骸確認，三名青少年涉案

本刊訊 McDougall Township的Avro Arrow Road和400號公路交界處，發現了被焚燒的人類遺骸。

萬錦華人女經紀失蹤一案，警方今早公布了最新消息。

約克區警局凶案組的調查人員在安省省警的協助下確認，于2024年8月12日周一在Parry Sound鎮發現的人類遺骸，屬於失蹤的萬錦女子梅育英 (Yuk-Ying Anita MUI)。

8月9日星期五，56歲的梅育英被家人報告失蹤，自上午11點起家人便未再與她取得聯繫。

她的白色2024款梅賽德斯-奔馳GLE450 SUV車被發現在多倫多市Finch Avenue East和Warden Avenue附近。

8月12日，OPP警員報告稱，在

法官官辦公室已經確認死者為梅育英。

通過調查了解到，三名青少年嫌疑人持有屬於死者的財物。結果，三人被控告。

三人分別是17歲Whitby鎮居民、17歲多倫多市居民和16歲多倫多市居民，他們被控共12項罪名：

這些罪名包括：

- 17歲男子，Whitby鎮：未經授權持有禁止武器
- 未經授權持有限制性武器
- 持有已篡改序列號的槍支
- 粗心存放槍支、武器、禁止裝置



Police investigating after human remains found in Parry Sound area



Charged:	Charges:
<ul style="list-style-type: none"> Male, 17, of Town of Whitby 	<ul style="list-style-type: none"> Unauthorized Possession of a Prohibited Weapon Unauthorized Possession of a Restricted Weapon Possession of a Firearm Knowing Serial Number has been Tampered With Careless Storage of a Firearm, Weapon, Prohibited Device or Ammunition x2 Possession of Property Obtained by Crime x2 Careless Storage of Ammunition Possession of Weapon for Dangerous Purpose Fraud Under \$5,000 x2
<ul style="list-style-type: none"> Male, 17, City of Toronto 	<ul style="list-style-type: none"> Fraud Under \$5,000 x3
<ul style="list-style-type: none"> Male, 16, City of Toronto 	<ul style="list-style-type: none"> Fraud Under \$5,000 Failing to Comply with Release Order Failing to Comply with Probation

或彈藥 (兩項)
持有通過犯罪所得的財產 (兩項)

粗心存放彈藥
持有武器用于危險目的
小額詐騙 (低於5000加元, 兩項)

17歲男子, 多倫多市:
小額詐騙 (低於5000加元, 三項)
16歲男子, 多倫多市:
小額詐騙 (低於5000加元)
不遵守釋放令
不遵守緩刑期條件

調查員認為這是一起有針對性的事件。調查仍在進行中。

警方尚未對梅的死亡提出指控。警局發言人表示，這三名青少年仍然

是感興趣的人，他們在梅育英失蹤事件中的角色仍在調查中。

調查員已經確定了一輛引起興趣的車輛：一輛白色2019款奔馳Sprinter貨運廂式車。

調查人員認為梅是在類似這樣的車輛中被運送的，並請任何在8月9日至12日期間在Whitchurch-Stouffville鎮的3821 Vandorf Sideroad地區，或Parry Sound見過這輛廂式車的人，或在該地區有行車記錄儀或閉路電視錄像的人與警方聯繫。

任何有信息的人請聯繫凶案組，電話1-866-876-5423，分機7865，或通過電子郵件homicide@yrp.ca聯繫，或撥打犯罪停止者熱線1-800-222-TIPS，或在www.1800222tips.com上匿名留下線索。

從韓建國到梅育英 華裔知名經紀又一例悲劇引發的多重思考



1, 華裔地產經紀在高端市場夾縫中生存。在大多區有近8萬地產經紀，華裔經紀超過萬人，在競爭激烈的地產經紀行業中，成功難能可貴。能在高端市場占有一席之地，更是鳳毛麟角，屈指可數。十多年前韓建國和當今的梅育英是華裔地產經紀在豪華高端市場中的脫穎而出的佼佼者。然而，正值年富力強的中壯年鼎盛時期，猶如浩瀚星空璀璨奪目的明星，最終却成爲了短暫的流星，瞬間消失後，隨之而來的却是面目全非的悲慘結局不禁令人唏噓感嘆，生命如此脆弱，人生

如此短暫，商業成功何其渺小，職業輝煌何其暗淡，人生悲劇何其相似，遺憾同行何其可惜！

2, 華裔經紀在高端市場的困境是華裔經紀悲劇的根源。華裔地產經紀大多是第一代移民，在異國他鄉創業發展，困難重重，異常艱辛。客源客路狹窄，客戶限于單一華裔群體。而華裔群體中的高端客戶，多數是近代中國改革開放大潮的弄潮兒和暴發戶，充斥傲慢與偏見，無視規則，藐視法規，崇洋迷外，聽不懂中文 (規

則與流程的中文翻譯) 却聽清洋文 (信賴洋人)，輕視甚至鄙視華裔經紀，與其信託一個三流的洋人經紀，也不會委託一個一流的華裔經紀。少數既聽不懂中文 (通常要經紀書面翻譯) 更聽不懂洋文的富有群體，不得已委託華裔地產經紀買賣高端物業。而這群富豪，慣用中國式思維，商業算計與交易權謀，與經紀鬥智鬥勇，最終雙方精疲力竭不歡而散甚至結下梁子你死我活不共戴天，最終陷入人生不如死的悲慘境地。

3, 高端物業市場華裔經紀過于追求商業成功而忽視職業風險和人身安全。由于華裔經紀的困境，渴求成功，饑不擇食，不甄別客源，有求必應。結果落入圈套，墜入陷阱。韓建國落入了一個罪行累累的慣犯伍衛國之手；梅育英掉進了3個有犯罪記錄的青少年設下的陷阱。殊不知在地產商戰中身經百戰且戰功卓著的地產精英，却在幾個小流氓和幾個小混混面前敗下陣來。哎，韓大俠反成了虎落平陽被犬欺了 (被埋水泥地板下)，梅大仙却成了了落難的鳳凰不如雞了 (被烤焦)！

4, 加拿大社會環境惡化，營商環境惡劣，移民系統破碎，教育系統敗壞，社會治安堪憂，生命財產安全不保。移民國策本來是加拿大的優勢和力量，由于移民結構發生了根本性變化，大致大量非法移民和難民的大



徐博士
Dr. SOLD-Harry XU
PhD.Econ. Broker
416-886-6608
Email: drsoldharryxu@gmail.com

幅激增，加拿大不堪重負，各種犯罪率飆升，加拿大苦于難民和非法移民久矣！當今經濟發展舉步維艱，營商環境惡化，特別是中小企業和個體工商戶。教育系統支離破碎，青少年犯罪猖獗，乳毛未幹的小屁孩，持槍入室搶劫、綁架勒索、殺人越貨、毀尸滅迹，無惡不作。我們曾向往追求的和平安寧、親愛友善、安居樂業、快樂幸福的加拿大消失了。是時候找回我們夢想的加拿大，重建我們美好家園！

CA豪宅專家.徐博士
2024年8月22日于家鄉列治文山市

本文表達屬個人觀點，不具體針對任何人和任何事，如果引起某些人群感覺不適，深表遺憾。



房屋安頓好，保險很重要！ 有哪些需要注意的因素！



本刊訊 個：

您是不是感覺到，您的房屋保險越來越貴呢？是受什麼因素的影響嗎？您是否知道您的房屋保險是可以降低的嗎？

首先，購屋就要先看好環境，影響保費的一個因素是，案件發生時，警察能多快到達，火災發生時，消防隊能多快到達，祇要時間合理，保費都有談的機會。

那麼影響保單價格的最大因素都有哪些呢：是天災風險，特別是山火、地震或淹水；

是建築成本，市中心或高價區的災後重建成本高，保單當然也貴。

住房條件，家裏一堆高科技設備，保費自然比簡潔風要貴，因為失竊風險高；家裏容易受傷的地點多，也會影響保費。

是人口密度，人口愈密集的地區，竊盜、受損風險也高。

那麼降低保費的方法就有如下七

1. 貨比三家不吃虧，雖然要多花點時間，但是各家保險估算保費的方法不同，多要幾家的報價，自然可以找出更合理的收費。
2. 幾項保險都在一家，同時投保房屋、車險或租屋險，多半能拿到優惠價，您的財務管理也更省事。
3. 提高自負額，在不影響財務健全的前提下，提高自負額可以減少保費。
4. 改善居家環境，改用更為耐用的屋頂材料，強化抗震與防火設備也能降低保費。
5. 保持良好信用紀錄，Credit Score不祇影響貸款，還會影響保費。
6. 每年審視保險項目，換約時再確認某個項目是否都還需要，例如地板改裝後滑倒風險減少，意外險的部分就可以合理節省。
7. 購屋就要先看好環境，影響保費的一個因素是，案件發生時，警察能多快到達，火災發生時，消防隊能

多快到達，祇要時間合理，保費都有談的機會。

金泰金融 齊達保險

招聘



- 招聘 人寿保险经纪, 旅游保险经纪, 公司员工福利和个人医疗保险经纪 (全国八个省: ON, AB, BC, SK, NS, PEI, MB, NB)
- 招聘 汽车、房屋、商业保险经纪 (仅限于安省)

诚信专业，合作发展，与时俱进

联系人 Michelle Li 地址 102-3660 Midland Ave
416-277-5908 Scarborough ON M1V 0B8

加拿大 7 月通脹率降至 2.5% ! 3 年來最低!



本刊訊

隨着價格壓力繼續減退，加拿大7月份的年度通脹率降至2.5%，符合預期。周二的消費者價格指數報告稱，旅行團、乘用車輛和電力的價格幫助拉低通脹指數。住房成本仍然是通脹的主要驅動因素，加拿大人面臨顯著更高的租金和按揭付款。上個月的住房價格增長放緩至同比5.7%，低於6月份的6.2%。7月份的消費者價格指數創下自2021年3月以來最慢的年度增長，突顯了在應對高通脹方面取得的進展。食品價格曾一度以兩位數的年

度漲幅增長，但現在漲幅已經大大放緩。上個月食品價格同比上漲2.1%。加拿大央行的利率與通脹率：一些價格壓力仍然存在，特別是在服務生產部門。服務價格同比上漲了4.4%，經濟師表示這是工資增長高的反映。9月4日將再次降息。

在整體價格增長放緩的背景下，市場普遍預計，加拿大央行將繼續降低利率。行長Tiff Macklem表示，央行日益關注保持利率過高和過長時間的風險。

是爲了幫助經濟重新加速。“我們需要經濟增長加快，以防止通脹下降過多，同時我們也在努力將通脹降至2%的目標。”

央行的關鍵利率現在爲4.5%。央行計劃於9月4日發布下一次利率聲明。TD銀行的經濟師James Orlando表示：“通脹問題對加拿大央行來說已不再是主要擔憂，他們之前擔心如果降息過快，通脹可能會重新抬頭，但我們在通脹方面看到的情況完全相反。”

Orlando表示，當前利率仍然過

高，需要下調以促進持續的經濟增長并避免顯著的就業損失。6月份失業率上升至6.4%。

CIBC資本市場的經濟師Andrew Grantham在數據發布後的一份報告中表示，通脹數據“使進一步降息的可能性大大增加”。

“隨着通脹壓力的消退，但對勞動力市場疲軟的擔憂加劇，我們預計加拿大央行在今年剩餘的幾次會議中將再降息三次，每次降息25個基點，”他表示。

Orlando表示，當前利率仍然過

高，需要下調以促進持續的經濟增長并避免顯著的就業損失。6月份失業率上升至6.4%。

CIBC資本市場的經濟師Andrew Grantham在數據發布後的一份報告中表示，通脹數據“使進一步降息的可能性大大增加”。

“隨着通脹壓力的消退，但對勞動力市場疲軟的擔憂加劇，我們預計加拿大央行在今年剩餘的幾次會議中將再降息三次，每次降息25個基點，”他表示。

好消息！加國買房門檻降低， 購房入市條件更寬鬆！



本刊訊

價、平均抵押貸款利率，以及加拿大銀行要求的抵押貸款資格“壓力測試”標準，計算出了買家獲得抵押貸款資格所需的最低收入。

在加拿大最昂貴的兩個市場，多倫多和溫哥華，這一收入門檻均下降了超過 5,000 加元，並且總體上各地的購房難度有所下降。

推動房價下降的一個因素是加拿大主要市場的平均房價逐月降低。

另一個因素是抵押貸款利率的下

降。根據加拿大五大銀行的五年期固定利率抵押貸款的平均利率，7 月份的利率從 6 月份的平均 5.47% 下降至 5.29%。

較低的抵押貸款利率使得通過抵押貸款“壓力測試”變得更加容易。壓力測試以比買家從貸方獲得的利率高 2% 的抵押貸款利率（或 5.25%，取較高者）來評估買家是否有能力應對抵押貸款支付的增加。

測試考慮了房價、年薪，以及其他債務和費用，得出一個比率，這個

比率基本上是每月總債務與每月總收入的比值。

加拿大金融消費者機構的抵押貸款資格工具可用于根據房產價值、首付、抵押貸款利率和債務計算“總債務償還額”和“總債務償還比率”。

【需要注意的是，上述工具使用了推薦比率（總債務償還比率為 32%，總債務償還比率為 40%）作為參考，而Ratehub的計算則採用了加拿大抵押貸款和住房公司允許的最高比率（分別為 39% 和 44%）。

好消息！在加拿大買房將更加容易！

最新一份報告顯示，由於抵押貸款利率和平均房價的下降，7 月份在加拿大購房的難度有所減輕。

根據Ratehub.ca 最近發布的一篇文章，上個月在他們調查的13個主要城市中，購房所需的最低收入有所降低。

Ratehub 根據每個地區的平均房

加拿大央行“敞開通道”！ 經濟學家預測多次降息的到來！



本刊訊

“數據顯示出明顯的疲軟迹象——所有核心CPI指標都顯著放緩，”Fan在一份報告中指出。“價格壓力也在繼續正常化，擴散指數顯示，加拿大的通脹範圍已接近2019年疫情前的正常水平。”

“加拿大央行今年進一步降息的門檻很低，我們仍預計央行將在9月的下次會議上再次降息25個基點。”

多倫多道明銀行（TD）的經濟學家Claire Fan表示，最新的通脹數據對加拿大央行而言是一個積極信號，央行可以將注意力轉向當前疲軟的經濟狀況。

拿大統計局的7月消費者物價指數顯示，通脹率明顯降溫，降至2.5%，為2021年3月以來的最低水平。經濟學家認為，這一最新數據增強了加拿大央行在9月降息25個基點的可能性，預計央行在年底前還可能進一步降息。

加拿大皇家銀行（RBC）的經濟學家James Orlando認為，通脹風險正在減弱，這為央行在2024年剩餘時間內繼續降息提供了充足的空間。

“隨著加拿大央行即將在兩周後做出下一次利率決定，目前沒有什麼能阻止其再降息25個基點，”Orlando寫道。

“隨著通脹風險的減弱，央行的注意力已轉向經濟中其他疲軟的領域。實際上，隨著就業市場的持續惡化，消費者支出也已出現放緩迹象。”

蒙特利爾銀行（BMO）的經濟學家Benjamin Reitzes表示，7月的CPI報告將進一步鞏固加拿大央行在9月降息25個基點的決心，並預計央行將在今年

剩餘時間內繼續降息。

“核心通脹數據非常令人鼓舞，中位數和修正後的CPI環比僅上漲0.1%，”Reitzes在報告中寫道。“這使得年化利率分別下降至2.7%和2.4%，為2021年4月以來的最低水平。”

“目前，政策制定者并不急于採取更激進的行動，但隨著通脹繼續向2%靠攏，而經濟產出缺口依然較大，降息將會持續。”

全球櫥櫃巨頭——【三洋木業集團】旗艦與服務中心揚帆起航！

本刊訊

全屋定制木制品的全球性企業。在中國、越南、泰國和加納共和國等地擁有12個全資工廠和工業園區，同時擁有超過30,000公頃的森林木材儲備。三洋集團全球超過12,000名員工，年生產能力高達18,000個標準集裝箱的產品（相當於70萬套標準廚房，是加拿大新建房三年使用量）。集團2011年進入美國市場，在美國先後成立8個大型倉儲中心，總面積超過120萬平方尺，400多名員工，年銷售額達3.5億美元。三洋集團同時也是IWPA（國際木制品協會），KCMA（櫥櫃製造商協會），NKBA（美國廚房衛浴協會），NARI（美國裝修工業協會）的會員，集團不僅生產規模巨大，同時保證行業規範，並提供高

全球櫥櫃龍頭企業【三洋櫥櫃】于2022年底落戶加拿大多倫多以來，已開設近10萬平方尺大型貨倉 Wholesale批發中心。此後他們再接再厲，在萬錦市擁有營業面積近13000平方尺的三洋櫥櫃旗艦店與服務中心也趁勢揚帆起航。8月18日，【三洋櫥櫃】旗艦店（Aline Cabinetry Service Centre）開業典禮在大多倫多地區萬錦市建材裝修集散中心 Woodbine/Denison 商業園隆重舉行。三洋集團總經理倫東濤介紹說，三洋木業集團成立於2002年，是世界最大櫥櫃製造企業之一，專業從事櫥櫃、浴室櫃、衣櫃及高端



品質產品與服務。三洋集團（北美）總顧問孫志峰表示，三洋櫥櫃于2022年底落戶加拿大多倫多，擁有近10萬平方尺大型貨倉中心，提供二十多種櫥櫃及浴室櫃產品，貨物充足，質優價廉。除了全方位提供標準（RTA預制）櫥櫃和浴室櫃等產品和安裝及售後服務之外，三洋集團將為加拿大市場生產並提供櫥櫃及浴室櫃的相關輔料，板材和門窗等木制品，並在加拿大開設高端全屋定制服務。同時，隨着十餘家戰略合作夥伴的加盟，三洋

集團將為大多倫多地區的開發與工程項目提供一站式服務，極大方便了開發與工程項目的投標，採購，工程安裝與售後服務保證等工作。加拿大移民、難民和公民部部長國會議員蔣振宇、聯邦國會議員馬萬裏助理Sherry（左）頒賀信安省議員柯文彬致辭並頒賀信列治文山市副市長、約克區域議員陳志輝致辭陳志輝與列治文山市議員崔冰輝致辭頒賀信多倫多市議員萬利高致辭並頒賀信萬錦市議

員楊綺清致辭萬錦市經貿發展局主席Chris Collucci致辭萬錦市議員楊綺清，萬錦市經貿發展局主席Chris Collucci頒賀信列治文山市市議員崔冰輝致辭聯邦國會議員陳聖源助理Judy Yeung頒賀信聯邦國會議員馬萬裏助理Sherry三洋（加拿大）總裁 範田軍Tridel集團副總裁陳桂祥開發商（客戶代表）GEMTERRA 王岩加中地產投資總商會會長 張金鵬加拿大建築協會前會長溫文偉三洋（加拿大）顧

問張夏景三洋集團總經理倫東濤、加拿大移民、難民和公民部部長國會議員蔣振宇、安省議員柯文彬、列治文山市副市長、約克區域議員陳志輝、多倫多市議員萬利高、萬錦市議員楊綺清、列治文山議員崔冰輝、邵浩然、國會議員馬萬裏助理Sherly、萬錦市經貿發展局主席Chris Collucci、三洋集團（北美）總顧問孫志峰、Tridel集團副總裁陳桂祥、三洋



（加拿大）總裁範田軍、三洋（加拿大）顧問張夏景及開發商，建築商，各商會、社團、地產行業及相關企業代表、媒體朋友逾400位嘉賓出席當天的開業典禮。此外，萬錦市經濟文化發展委員會主席、市議員何胡景也發來賀信。最後萬錦三洋櫥櫃旗艦與服務中心總經理于光明（Chris Yu）向400餘名嘉賓介紹了該中心的重點工作和服務保證，他承諾，三洋集團是世界級的櫥櫃生產廠家，將以高品質產品，合理價格，高規範專業服務，與行業及合作夥伴一起，共同為加拿大市場和廣大用戶提供高品質櫥櫃產品與服務！預知詳情，請看網站：<https://alineservice.ca/>，三洋櫥櫃旗艦與服務中心地址：725 Denison St, Markham, ON L3R 1B8，聯繫方式：info@alineservice.ca；647-706-2522。

攝影：楓華傳媒集團 梁曉敏 採訪報道部分圖片由主辦方提供

加拿大移民局宣布：

暫停這類移民申請，9月3日生效



本刊訊

請，包括那些在便利處理程序下提交的申請。而衆所周知，LMIA是大批移民申請人的加分利器以及PR敲門磚！

不過，該政策也有一些例外情況，包括工作地點位於蒙特利爾經濟區之外的職位；工資高於或等於當前魁北克中位數小時工資（27.47加元/小時）的職位；以及2024年9月3日之前收到的LMIA申請。

此外，來自某些行業類別的雇主也將被豁免，包括農業、建築、食品加工、教育以及健康和社會服務部門。政府表示，將密切關注這一政策的執行情況，以便在未來對臨時外勞計劃做出進一步調整。據CBC報道，聯邦政府表示，此舉是為了“確保該計劃的完整性”。此前，魁北克省長

弗朗索瓦·勒高（François Legault）曾表示，如果聯邦政府不迅速採取行動控制臨時移民的增長，他將考慮舉行有關移民的“公投”。

勒高稱，移民數量的增加正在給魁北克的醫療、教育和住房系統帶來壓力。然而，魁省慈善公益組織Welcome Collective的通訊和宣傳協調員梅麗莎·克萊斯指出，問題的根源在於政府缺乏“改善移民系統的政治意願”。

她表示：“我們對省政府堅持將移民當作問題的替罪羊感到非常擔憂，這些問題在某些情況下已經存在了幾十年。”根據聯邦政府的數據，從2023年4月1日至2024年3月31日，聯邦機構對不符合計劃規定的雇主處以了210萬加元的行政貨幣罰款（AMP），比前一個財政年度的154萬加元增加了約36%。

此外，聯邦政府還在嚴格執行臨時外勞20%的比例上限政策，並在處理勞動力市場影響評估（LMIA）申請和進行檢查時，加強了對高風險領域的監督。

臨時外勞計劃的爭議今年早些時候，阿爾伯塔省勞動聯合會（AFL）曾呼籲聯邦政府關閉臨時外勞計劃下的“認可雇主試點計劃”（REP），因為它被低薪雇主濫用。最近，一份聯合國報告指出，該計劃“成為當代奴隸制形式的溫床，因為它制度化了有利於雇主的不對稱權力結構，阻止工人行使其權利。”

聯合國特別報告員托莫亞·奧博卡塔在2023年9月對加拿大進行14天的訪問後做出了這一指控。臨時外勞計劃允許加拿大雇主在沒有合格加拿大人可用的情況下，僱傭外國工人填補臨時職位。這一計劃通過《移民與難民保護法》和《移民與難民保護條例》進行監管，並與加拿大移民、難民和公民事務部（IRCC）及加拿大邊境服務局（CBSA）合作管理。

最新消息，據加拿大政府官網，聯邦政府批准凍結臨時外勞計劃，蒙特利爾雇主面臨低薪崗位空缺難題！

從下個月開始，蒙特利爾的雇主將暫時無法通過臨時外勞（TFW）計劃來填補低薪崗位的空缺。

聯邦政府計劃凍結新的低薪臨時外勞批准，這一舉措將對許多依賴外籍勞工的企業產生重大影響。

政策公告表示，今日，加拿大政府宣布批准魁北克政府的一項提案，暫時拒絕處理蒙特利爾經濟區低薪崗位的勞動力市場影響評估（LMIA）申請。

此舉將從2024年9月3日起生效，為期六個月，適用於工資低於每小時27.47加元（即當前魁北克中位數小時工資）的職位。

這一政策暫停適用於所有LMIA申

地產·理財

Realty & Finance



財富舞臺·凝聚精彩



- 聚焦地產、金融和教育三大投資板塊
- 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺
- 高端品牌、頂尖團隊，全力助力客戶發展

安省這類房子價格大跳水！ 但專家預計年底價格會暴漲 33%



本刊訊

的銷售活動略有增加（+5.1%，僅增加了6筆交易），但價格已經暴跌。

該地區非湖濱地區房產的中位售價同比下降 5.3% 至 \$650,000，但毗鄰湖濱的房屋（更可能是度假屋）的價格從 2023 年 7 月起大幅下降 23%，平均價格為 \$809,000。

報告還指出，上個月該地區所有湖濱房產的銷售總額為 1.222 億，與去年 7 月相比“大幅下降”了 22.9%。

根據加拿大房地產協會（CREA）分享的新數據，儘管 Lakelands 地區的房地產報告稱 7 月份湖濱地區住宅

（Muskoka）、瓦薩加沙灘（Wasaga Beach）、亨茨維爾（Huntsville）、貝斯湖（Lake of Bays）等。

有房產經紀表示，現在實際上是買家討價還價的好時機，因為安省度假屋市場正處於買方市場，有很多房產可供選擇。

報告指出，“7 月份，非湖濱住宅的銷售額比五年平均水平低 26.3%，比十年平均水平低 30.7%，[并且]湖濱房產的銷售額比五年平均水平低 36.7%，比十年平均水平低 42.9%”。

“湖濱房產的賣家在一定程度上減少了挂牌數量，與上個月接近歷史

最高水平相比，7 月份的中位數價格意外下降。預計今年年底前還會進一步降息，因此需要更多數據來更明確地預測市場下一步的走向。”

今年6月25日，聯邦對於資本新稅的政策生效。而度假屋正式屬於非主要居住物業的房產之一。

但是，一些房地產公司則預測這類房屋的價格可能在今年年底大幅反彈。

RE/MAX 就是那些預測今年年底會出現房價反彈的機構之一，該公司預計安大略省 72% 的休閒市場中的別墅房產價格將上漲約 33%。

加拿大進入前五最受富翁歡迎的國家！ 是什麼在吸引人移居至此？



本刊訊

去年的兩倍，使加拿大成為全球第四大最受富豪青睞的移民目的地。多年來，加拿大一直是富人的聚集地，且吸引力日益增強。為什麼選擇加拿大？

雖然與瑞士或美國等國家相比，加拿大的稅收優惠相對較少，但它仍

吸引了大量富有的外國人。首要原因是加拿大的經濟和政治環境相對穩定，這對尋求安全和長期發展的富人來說具有吸引力。

加拿大祇是2022年挪威提高財富稅後，歐洲百萬富翁外流潮的一部分。自那以後，一些其他歐洲國家也採取

了類似行動。

這意味著什麼呢？吸引百萬富翁的好處在於他們傾向於高消費，從而推動經濟活動。然而，這種消費傾向也可能導致生活成本的上升。無論他們移居到哪裏，這種影響都會顯現。

預計今年將有 128,000 名百萬富翁移居海外，創新紀錄。而加拿大將成為這些高淨值人士的首選目的地。

預計到2024年，加拿大將吸引約 3,200名百萬富翁移居，這一數字是

INVESTMENT WEEKLY



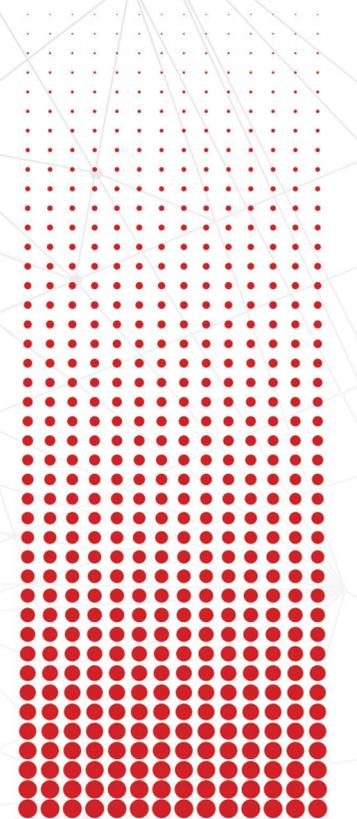
微信公众号
加中资讯网



官网ccpeople.ca
加中资讯网

枫华传媒集团 Fenghua Media Group Inc.

多伦多阅读量最大的中文全彩页周刊
涵盖地产、金融、教育三大投资板块
纸媒、网站、社媒全覆盖同步传播
每周五发行，网点覆盖多伦多全境



投資周刊 INVESTMENT WEEKLY

416.901.9968
ccfenghua@gmail.com / www.ccfenghuamedia.com
250 Consumers Rd, Suite 1005, North York, ON M2J 4V6

伊桃碧古精致的 1+1 公寓

位于受欢迎的 Mimico 社區

歡迎來到伊桃碧古這間精致的1+1公寓, 位于湖岸和公園草
坪受歡迎的Mimico社區。這棟豪華建築有一個美麗寬敞的大堂和
健身中心。這間現代化的一臥室公寓設有帶石英臺面的現代設計
廚房。大窗戶享有美妙的視野和光滑的9英寸天花板, 這是一個
舒適的開放式概念空間, 布局精美。您可以真正享受這個可辦理
入住的套房的便利位置! 靠近地鐵, 咖啡館, 所有受歡迎的餐廳

和夜總會, 湖濱公園, Gardiner高速公路和許多地方! 很多步行
和騎自行車的小徑, 很棒的街區就在你家門口! 不能錯過!! 不
銹鋼。電器 - 冰箱、爐竈、內置洗碗機、光滑玻璃爐竈臺、白
色堆疊式洗衣機和烘乾機、所有電氣燈具、鏡面壁櫥門。包括儲
物櫃和停車場。



Paul Xiao
小寶
頂尖經紀
647.295.3577
Paulxb@hotmail.com



BRANTFORD GAS STATION



Mr. Sub, 具備完善的配套設施和穩定的
收入來源。2019完工的項目保證了
全新的設施, 讓您的後期維修維護沒
有了後顧之憂。

利潤

加油站年售450萬升油量, 利潤為
每升5分, 並且以及與Esso達成每升
高達2.5分的Cross lease。油站便利店
預計年銷售額為95萬, Mr. Sub以及
Country Style年租金為3.6萬。

今年來北美國家中越來越多經濟
實力的華裔投資者, 開始將目光從房
地產市場轉向加油站。眾所周知, 加
油站一項投資金額高, 但是利潤以



Jansen Hu
胡偉
905.962.2121
Email: huwei_jansen@hotmail.com



加油站, Plaza,
商業土地買賣,
勘探, 設計, 報批,
建造, 經營

及回報率極為不錯的投資項目。抓住
這次機遇, 讓您在財富的道路上快速
馳騁, 并擁有一處可以世代相傳的好
生意, 好物業!

物業

Brantford根據 2016年CMA人口
普查。總人口為13萬, 在加拿大屬於
中型城市。加油站位于城市的主幹道
上, 每天都有大量的客流量, 客戶以
城內居民, 以及過往遊客。加油站位
于Brantford市中心地帶, 大量上班
族每天過往于此。Brantford市內擁
有附近唯一一個含有賭桌遊戲的賭場
(Elements Casino Brantford) 大量本
市居民以及周邊城市居民都會吸引至
此。距離加油站500米左右就是勞裏埃
大學和Conestoga College的Brantford
校區, 大量學生以及學校職工家長需要
往返于主校區 (Waterloo) 和本校區,
因此Brantford除本地居民外還會吸引
大量外市人流。

位置

Brantford 位于安大略省漢密

爾頓西部約30公里 (20分鐘車程)
Brantford有大學以及賭場等人流場
所。加油站位于Brantford市的主要街
道Colborne Street, 這是一條東西橫
穿市中心的主要街道, 黃金地段非常
繁忙是這個城市的核心位置。本加
油站距離另外一條南北走向的主要街道
Brant Ave僅200米之遙。由此可以看
出, 本站的地理位置極其優越。根據
物業的黃金法則, 位置對物業擁有其
他因素不可比擬的重要性, 這將是您
不想錯過的一個位置。

設施

Esso加油站位于Brantford主要街
道Colborne Street占地0.21 Acres, 室
內面積1850尺, 項目包含3個全新汽油
泵 (8把油槍) 和一個高速柴油泵及現
代超大加油站頂棚; 內包含一幢獨立
便利店, Country Style咖啡以及一個

PROJECTED STATEMENT OF INCOME

3 Years (2023 - 2025)	2023	2024	2025
REVENUE	\$	\$	\$
Sales - Gas	5,130,000	5,386,500	5,655,825
Sales - Convenience Store	950,000	997,500	1,047,375
ATM & Other	25,000	26,250	27,563
Mr. Sub & Country Style	36,000	37,800	39,690
Rental	6,141,000	6,448,050	6,770,453
Total Revenue			
EXPENSE			
Cost of Goods Sold - Gas	4,796,550	4,901,715	5,146,801
Cost of Goods Sold - Conve-	684,000	718,200	754,110
nience	131,000	137,550	144,428
Salaries and Wages	5,251	5,514	5,789
Vehicle Expenses	62,000	65,100	68,355
Bank & Credit Card Charges	14,612	15,343	16,110
Property Taxes	14,400	15,120	15,876
Insurance	3,200	3,360	3,528
Professional Fees	2,200	2,310	2,426
Office and General	24,000	25,200	26,460
Utilities	1,800	1,890	1,985
Telephone Charges	13,314	13,980	14,679
Repairs and Maintenance	5,752,327	5,905,281	6,200,545
Total Expense			
PROJECTED PROFIT	388,673	542,769	569,908



NU STREAM | JOHOME

让天下沒有难卖的房

416.333.1111



12 Plus 免費服務 + 18 Plus 免費推廣渠道

新趋势地产精英团队

服务大多伦多各地区

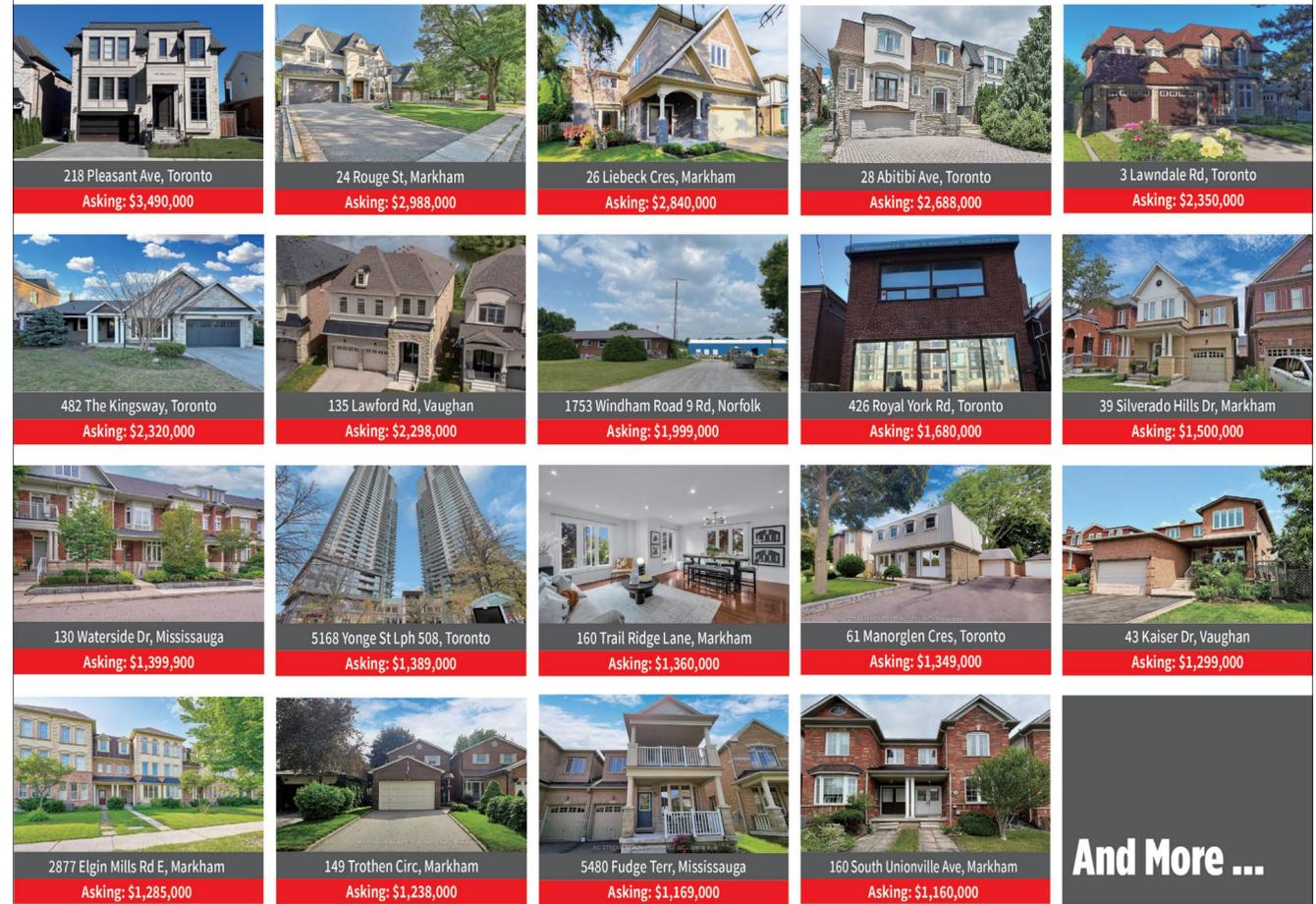


楼花团队



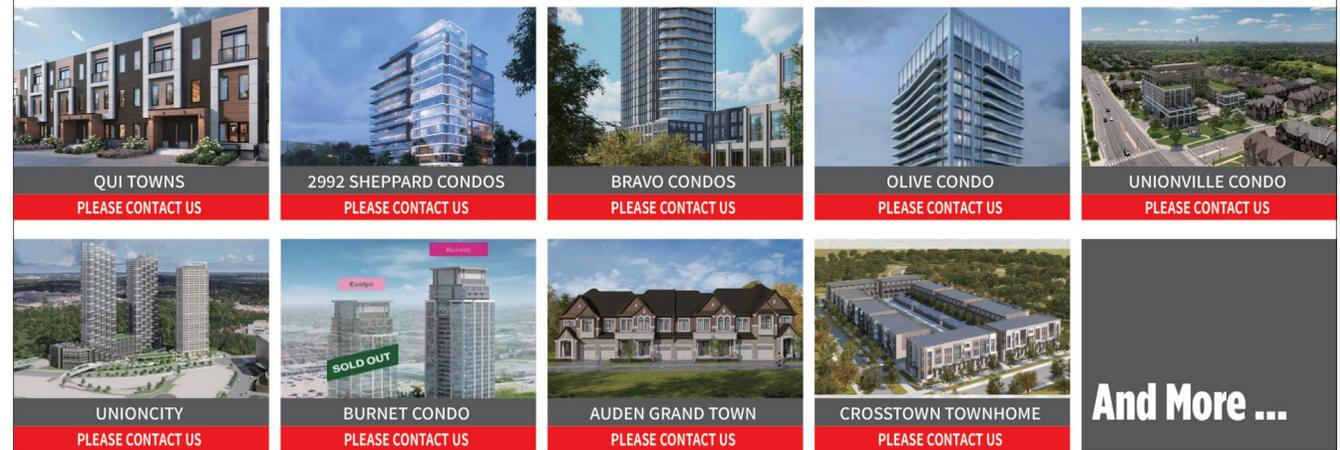
[更多暗盘, 请咨询新趋势经纪]

让天下沒有难卖的房



And More ...

近期热门楼花



And More ...

[更多暗盘, 请咨询新趋势经纪]



Rickle Huang
Broker of Record
HomeLife Landmark RH Realty
647-295-8322
ricklehuang@gmail.com

2015-2023 Homelife Landmark



售房冠軍



连续10多年HOMELIFE LANDMARK主席大奖

- 學區房豪宅買賣 • VIP樓花預售
- 裝修重建, 貸款一條龍服務



Simon Wong
647-988-9903



Hannah Cao
647-328-2158



Levant Hui
647-975-1880



Roger Li
647-465-5918



Amy Le
416-669-8322



Eric Gao
647-975-8885



Alan Zou
905-325-3608

市中心 2 年新 2 房 2 卫 Condo 出售! 包 Locker/ 车位, 举步 Bloor 地铁站! 名建商 Tridel 出品! 售价 \$87 万 9 千 9!

【地址】#1317-585 Bloor St E
【路口】Bloor St. E/ Parliament St.
【面積】841 呎 + 弧形開放式大陽臺
【朝向】東北
【臥室】2 【浴室】2
【車位】1 【Locker】1
【地稅】\$4,325.52/ 2024
【管理費】\$704.95/ 月

知名開發商 Tridel 精心力作 585 Bloor 大樓, 東北轉角戶型 2 房 2 衛單元出售! 地處多倫多市中心 Bloor St. E. & Parliament St. 交界處, 絕佳採光, 無遮擋城市景觀!
841 呎 + 大型弧形開放式陽臺, 帶 1 車位和 1 儲物。
單元內 Smooth Ceiling, 全屋復合木地板, 餐客一體式開放式設計, 廚房全現代風設計, 升級石

英臺面搭配全套不銹鋼內嵌式廚房電器, 通頂乳白色櫥櫃搭配 valance lighting 和瓷磚擋板, 高級整潔, 開闊客廳帶落地玻璃大門可直接步出環形景觀陽臺, 俯瞰絕美城市景觀。
兩間臥房均帶落地玻璃景觀窗, 開闊明亮, 視野開闊。主臥帶三件套衛浴間, 帶無框摩登玻璃沐浴房。第二衛浴衛 4 件套, 帶無框玻璃沐浴浴缸。所有衛生間均升級為石英臺面, 幹淨整潔, 便于打掃。
大樓各項設施完善, 室外泳池, 室內 Spa, 高級會客廳, 健身房等等, 一應俱全, 給住戶提供五星級酒店般的舒適體驗。
大樓位於 Parliament / Bloor 兩條路交匯之處, 對面即是鬱鬱蔥蔥的公園綠地, 交通與自然環境優越, 距離 Castle Frank / Sherbourne 兩個地鐵站均在步行範圍。十數分鐘即可進入 DVP 高速。



Yonge/Elgin Mills 孟嘗閣 2+1 房 2 卫长者公寓出售! 高层大单边! 包车位 /Locker, 售价 \$81 万 8!



【地址】992-11211 Yonge St, Richmond Hill, ON L4S 0E9
【路口】Yonge/Elgin Mills
【面積】1035 呎
【臥室】2+1 【衛浴】2
【廚房】1
【車位】1 【儲物間】1
【管理費】\$951.15/M
【地稅】\$2,277.00 / 2024

現有有的電燈具。
單位帶 1 車位 和 1 儲物間。
管理費包水費, 煤氣費, 高速無線網絡費, 電視費, 大廈內所有娛樂設施, 24 小時全方位監控保安以及特有的智能平安手環提供全天候的救命警報。
實現您抱團養老、度假式養老、醫養結合的美好願景!
孟嘗閣是專為退休人士而設的永久居住權長者公寓。適居人羣為退休或準備退休人士, 特設各類公共設施, 精心籌劃多元化的康樂活動, 配合 24 小時的家務支援服務, 讓您的生活更舒適、更精彩、更安心。
入住者之一需要是年滿 55 歲或以上人士 (一個長者可帶子女)。在這裏您可以找到志趣相投的鄰居好友, 一起積極融入充滿快樂的社區, 一起參加豐富多彩的活動。

知名長者公寓大樓 - 孟嘗閣高層大單邊 2+1 房 2 衛單元出售!!
烈治文山 Yonge/ Elgin Mills 名校區知名長者高級公寓大樓 - 孟嘗閣大樓轉角大單邊兩房兩衛加書房, 書房帶大窗, 可做第三臥室, 9 呎樓底, 通鋪復合木地板, 全屋大窗, 採光無敵。
廚房石英臺面, 帶全套廚房電器 - 不銹鋼 (冰箱和內置洗碗機)、爐竈、排氣扇、洗衣機和烘乾機、百葉窗、所

RHE 行業周報: 溫尼伯 7 月房地產市場增長顯著



本週刊 在卡爾加里的高購買力驅動。卡爾加里的奢侈房產市場的主要銷售區間為 100 萬至 200 萬加元的價格區間, 占全部銷售的 91%。卡爾加里的奢侈房產價格相對於加拿大其他主要城市來說, 顯得更加實惠。
溫尼伯 7 月房地產市場增長顯著
溫尼伯的房地產市場在 7 月繼續保持強勁增長, 銷售額和成交金額同比增加。溫尼伯區域房地產委員會主席表示, 2024 年除一個月外, 每個月的平均房價都較去年有所增加, 顯示出市場的持續熱度。

卡爾加里成為 2024 年加拿大奢侈房產銷售增長的領先市場
2024 年上半年, 卡爾加里在加拿大奢侈房產轉售市場的增長率居全國首位。這一增長主要受強勁的省際人口遷移、蓬勃發展的經濟以及買家資金

盡管低層住宅市場仍相對穩健, 但公寓市場庫存積壓, 銷售放緩。專家建議, 在當前市場環境下, 持有房產可能是更好的選擇。
多倫多市中心豪華公寓虧損 \$32 萬出售, 反映公寓市場困境
在多倫多娛樂區中心, 一間位於第 37 層的豪華公寓以虧損 \$32 萬的價格出售, 成為當前多倫多公寓市場困境的一個典型案例。該三臥室公寓位於國王街, 靠近多倫多國際電影節場地和 Roy Thompson Hall, 最終以 \$123 萬成交, 比 2021 年的購買價低約 21%。

愛德華王子島的短期出租房屋 可用于長期居住
根據加拿大統計局的一項新分析, 2023 年愛德華王子島有 880 套短期出租房屋本可以作為長期居住房屋使用。這些房屋占全省總住房量的 1.38%, 僅次於不列顛哥倫比亞省的 1.38%, 在全國排名第二。省政府表示將繼續支持地方政府管理短期出租房屋的權利, 並計劃在今年秋季辯論新的《旅遊產業法》修訂案, 旨在加

強對未獲得許可證的短期租房源的監管。
倫敦的住房批准激增 但建設進度滯後
倫敦市今年的住房批准數量創下了紀錄, 截至 7 月 23 日, 已批准的新住房單元數量達到了 10,398 個, 比去年幾乎翻了一番。然而, 這一激增尚未轉化為實際的住房建設。儘管該市設定了到 2031 年新增加 47,000 套住房的目標, 但實際建設速度仍然遠遠落後于需求。

Manulife Term with Vitality Plus

有什麼優勢和獨特性？



馬新明
Max Ma

資深專業精理理財顧問
最可信赖的分紅保險專家
環球百萬圓桌會 (MDRT) 終身會員
工商管理碩士 (MBA)
宏泰高級保險 總經理
明盛金融 總經理

647-832-6780

Email: maxmafin678@gmail.com

期限式 (Term) 保險是以最低價格建立起一定時期足夠的人壽保障的最佳選擇。各大公司的常規Term保險，特徵大同小異，價格基本相同。今天要介紹的是Manulife所獨有的一款最新潮的Term保險類型，它可以給你更便宜的價格，同時還可讓你有機會獲得免費的Garmin手表和在購物、旅遊等方面的額外優惠，並促使你重視和改善健康！這就是在這個行業獨一無二的Manulife Term with Vitality Plus即宏利定期人壽保險Vitality Plus計劃！

這是一種具有全新理念的Term人壽保險，用於獎勵投保人 (被保人) 健康的生活方式，在讓投保人獲得必要的保險保障的同時，也促使他養成良好的生活習慣，改善自己的健康狀況，而且，隨着你自身健康水平的提高，您還有機會獲得額外獎勵，并可節省保費開支。宏利的一個先進的保險理念是：保險不僅要為您所愛的人提供保障，還要讓您用您喜歡的方式健康地生活，因此，宏利與在整合健康計劃方面處於全球領先地位的Vitality機構進行合作，推出了具有全新理念的家庭定期保險即Term with Vitality Plus計劃！購買此類新式保險，參與宏利Vitality Plus計劃，不僅能讓您有機會降低您將來的保險費率，而且還能為您量身定制健康目標和免費獲取最新科技的Garmin設備以用於記錄您的健身進度進行積分，並根據積分多少決定您是否還可獲取更多的保費節省和享受

各種額外的獎勵及消費折扣。

要想加入宏利Vitality Plus計劃，首先應選購Manulife的Term with Vitality Plus壽險類型，在Term保單生效後，登錄Manulife.ca/Vitality進行註冊。在完成Vitality評估後，您將得知自己的Vitality Age。然後，您就可以定制您的個人健康目標並為此而努力。您的健康之路由此開始，您可以通過各種方式獲得Vitality Points (積分)：例如，完成簡單的日常活動，運動健身，進行一次自選的健康檢查，甚至是在網上閱讀有關健康的文章等都可以獲得積分，您將這些活動用便捷的手機應用軟件和網絡工具及時記錄下來並以積分形式體現出來。當您更積極地參與到計劃中並享受健康的生活方式時，您就能獲得更多的積分，這不僅能讓您有機會節省更多的保費開支 (詳見下段)，而且還可換取各種獎勵和知名零售店提供的折扣，為您省錢！

現在來進一步說明Manulife Term with Vitality Plus如何能讓您有機會節省保費。宏利根據您每年獲得的積分來決定您的Vitality級別 (青銅級，白銀級，黃金級，白金級)，級別越高，Term保險的保費率就越低，您在保費上的節省就越多。您在購買Term保險的第一年，祇要選擇了Term with Vitality Plus這種類型，你就自動享受到黃金級別的保費價格 (並自動獲得青銅級的Vitality級別)，第一年的保費就已經要

比常規的Term保險便宜10%啦。然後，就根據您參與Vitality Plus計劃的活躍度來確定您的新級別，再根據您的新級別來確定您在新一年的保費價格。若一年後，如果您的Vitality級別達到了黃金級，那麼第二年的保費仍將維持不變；如果您非常積極地參與Vitality計劃，獲得了白金級別，那麼，您的保費還會降低5%，總節約幅度高達15%，更何況還有上述更多其它的好處呢！

當然，如果你購買了此類保險之後，並沒有像保險公司所期待的那樣積極參加鍛煉和改善生活習慣而造成積分很低，那麼，你下一年的保費也會高於第一年的黃金級別的保費，但最差的結果也祇是恢復到常規的Term保險的保費，祇不過每年要比普通的Term保險多\$72的Vitality費用而已，這可以說是Term With Vitality Plus的最大“風險”啦。

(本文僅供參考，不構成具體建議。具體請諮詢合格的专业人員，也歡迎與作者聯系面談：資深專業理財顧問、環球百萬圓桌會MDRT終身會員、宏泰集團高級保險理財經理、明盛金融總經理馬新明 MAX MA，電話：647-832-6780。Email: maxmafin678@gmail.com；更多文章請瀏覽他的保險理財博客：www.msunfinancial.com/blog，或關注他的微信公眾號：MaxMa-Canada，或加其微信：maxma678)

加拿大廢除貸款壓力測試？

專家意見不一



本刊訊 儘管近期利率下調，但加拿大房地產市場在這個夏天依然保持低迷。業內一些人士因此呼取消按揭壓力測試——一種確定個人是否有資格申請按揭貸款的工具。然而，這是否真是一個好主意？

Re/Max Canada總裁Christopher Alexander是呼取消壓力測試的聲音之一。他認為，壓力測試讓許多首次購房者望而卻步，特別是在利率下調的背景下。他指出：“首次購房者幾乎已經從市場上消失了。我認為這主要是因為壓力測試的存在，該測試是在2017年引入的，目的是應對利率上升的預期。”

然而，其他專家則持謹慎態度。NerdWallet Canada的房地產專家Clay Jarvis表示，取消壓力測試可能會導致房價再次迅速攀升，這將給市場帶來

不必要的壓力。他強調，壓力測試的目的不是為了幫助銷售更多的房子，而是為了確保人們能夠持續負擔得起他們的房貸。

隨著加拿大央行開始降息，未來幾個月內可能會有更多的買家重新進入市場。然而，是否應取消壓力測試，依然是一個備受爭議的話題。

這場辯論的核心在於如何在促進房地產市場發展的同時，確保購房者的長期財務穩定。取消壓力測試可能會在短期內提振市場，但也可能帶來更深遠的後果。

隨著房屋開工量的持續下滑，安大略省政府近日發布了最新的規劃指導更新，旨在幫助各市鎮更容易實現住房建設目標。安省住房部長保羅·卡蘭德拉 (Paul Calandra) 周二公布了《省級規劃聲明》(PPS) 的更新，提出了推動更多住房建設和開發閒置土地的策略，並簡化了地方政府的土

地使用規劃流程。

新政策文件字數減少了30,000字，頁數減少了100頁，預計將節省6,600小時的行政工作時間。儘管市場對政府的承諾表示質疑，但卡蘭德拉和基礎設施部長Kinga Surma對2031年建造150萬套新房的目標充滿信心。

當天，政府還宣布啓動一項4億加元的基金，用於建設和修復道路和橋樑，以支持新房的建設。儘管如此，開發商警告，未來兩到三年內可能會出現更嚴重的住房供應短缺問題。

周三，美國股市小幅上漲，多家大型公司發布的利潤報告均超出分析師預期，推動市場表現。S&P 500指數上漲0.2%，道瓊斯工業平均指數上漲88點 (約0.2%)，納斯達克綜合指數也小幅上漲0.1%。

與此同時，投資者正在等待本周的焦點事件——周五美聯儲主席鮑爾將在一年一度的經濟研討會上發表

講話，市場希望他能提供有關下月美聯儲可能降息的線索。

零售巨頭塔吉特 (Target) 股價上漲15.4%，因其春季銷售表現超出預期，利潤也超出分析師預期，並上調了全年盈利預期。TJ Maxx和Marshalls的母公司TJX也因季度利潤強于預期而上漲4.5%。然而，梅西百貨 (Macy's) 股價下跌12%，儘管其利潤高于預期，但收入未達預期，並下調了全年銷售預期。

投資者仍然擔憂美國消費者是否能繼續支撐經濟增長，避免經濟陷入衰退。儘管通脹正在放緩，但價格仍遠高于疫情前水平，且許多美國家庭已經耗盡了疫情期間積累的儲蓄。

隨著更多公司發布強勁的盈利報告，加上美聯儲可能的降息預期，市場情緒有所改善，儘管全球市場表現依舊參差不齊。

加雄移民集團總裁陸炳雄舉辦自傳義賣慈善捐贈新聞發布會

本刊訊

多倫多市議員Jamaal Myers, 安省省議員LOgan助理Nemo Cui, 安省前公民多元文化部部长Tony Ruprecht, 前安省科技創新廳廳長Reza Moridi, 中國香港藝人楊仲恩和詹秉熙、萬錦多福醫院基金會代表Anita Mah、孟嘗基金會David Cheng、社區代表譚仕稱、

2024年8月17日加雄移民總裁陸炳雄先生在豪門宴舉辦來加拿大50周年自傳義賣慈善捐贈新聞發布會，來自社區及媒體40多人參加了新聞發布會。參加新聞發布會的嘉賓有聯邦國會議員陳聖源、



加拿大唯一AP、A-level, OSSD聯合學校曠天成校長等人。加雄移民集團總裁陸炳雄在致辭中說：“我移民加拿大50周年了，50年我經過了風風雨雨，得到了家人的愛，朋友的關心、同事的支持，50年的歲月讓我很感恩我所經歷的，我感恩我身邊的所有人！陸炳雄特別感謝當天新聞發布會上從香港專程飛過來的香港明星楊仲恩和詹秉熙，也感謝到場的所有人及媒體朋

友們，謝謝你們的支持，千言萬語我就是感恩有你們！”聯邦國會議員陳聖源致辭并頒贈賀信多倫多市議員Jamaal Myers安省省議員LOgan助理Nemo Cui安省前公民多元文化部部长Tony Ruprecht安省前公民多元文化部部长Tony在發言中指出，陸炳雄是一位非常專業也非常專業的移民工作者，這些年他處理了很多移民案件，為加拿大移民做出了卓越的貢獻。前安省

科技創新廳廳長Reza Moridi前安省科技創新廳廳長Reza Moridi在致辭中說：“Tony Luk是一位非常優秀的人，50年他看到了加拿大的發展，也看到了華人社區的發展，他是見證人，也是參與人，他為華人社區貢獻良多，作為志願者他是一個好的榜樣，他是我值得信賴的

朋友。”中國香港藝人楊仲恩中國香港藝人詹秉熙也在致辭中說：“我們昨天從香港飛來多倫多參加陸炳雄先生今天的活動，他的慈善活動感動我們，為了大家都做慈善活動，為了大家都將愛心傳遞，我們願意從萬里之外飛來支持他，並且不取任



何費用，就是要向他學習。”萬錦多福醫院基金會代表Anita Mah孟嘗基金會David Cheng社區代表譚仕稱加拿大唯一AP、A-level, OSSD聯合學校曠天成校長（右一）新聞發布會主持人 郭然新聞發布會大家都拿到了陸炳雄先生的

自傳《50年風雨歷程 華麗蛻變》一書，大家紛紛說裏面的故事非常感人，也非常勵志，大家都圍繞陸炳雄是讓他簽名留念。

攝影：楓華傳媒集團
梁曉敏 採訪報道

多倫多車險省錢秘籍



Hey there, 親愛的小伙伴们！我們知道，每個月交車險就像給錢包開個小口子一樣，一不小心錢就溜走了。但別擔心，Cover Right Insurance 今天來拯救你的錢包啦！

哦，就像網購一樣，早比價早享受嘛！如果你的個人情況變了，比如搬家、換新車，或者家裏有人剛拿到駕照，這時候正是重新比價的好時機。即使提前取消現有保單需要付點小罰款，但整體算下來，還是能省不少的。

1. 【雙管齊下】 打包購買，優惠多多！

你知道嗎？如果你把汽車保險和房屋保險打包在一起買，就像買一送一的大禮包一樣，能省下一大筆呢！這個叫做“組合折扣”，如果你家有多輛車，還能享受“多車折扣”。想象一下，一次搞定兩份保險，省下的錢可以去買杯星巴克了，是不是很開心？

2. 【比價達人】 早比價，早省錢！

別等到保單快到期才開始比價

3. 【老車新招】 三保走起，省心省錢！

如果你的愛車已經有點年紀了，價值不高，可以考慮祇買“三保”（第三方責任險）。這樣不僅能省下保費，就算出了小事故，自己掏腰包修車也不會心疼。想想看，省下的保費可以用來加油了呢！

4. 【新手福利】 全科證書，優惠多多！

新手司機們注意啦！完成駕校

“全科證書”課程，不僅能提升自己的駕駛技能，還能在買車險時享受折扣哦！這對於剛開始開車的新手來說，可是相當劃算的。

5. 【智能駕駛】 APP，好習慣 = 好折扣！

安裝保險公司的行車習慣跟蹤APP，就像是有了個私人教練，時刻監督你的駕駛習慣。祇要你表現好，續保時就能享受高達30%的折扣哦！當然，這需要你遵守規則，比如不超速、不急剎車。想象一下，一年下來省下的錢，足夠去度個小假了！

6. 【安全駕駛】 安全第一，省錢第二！

養成良好的駕駛習慣非常重要，不僅能保證自己的安全，還能避免因事故或交通罰單而導致的保費上漲。

要知道，這些不良記錄可能會影響你多年的保費呢！

7. 【選擇 Cover Right Insurance】 信任的力量！

最後，選擇一家值得信賴的保險經紀公司至關重要。Cover Right Insurance作為你的可靠伙伴，不僅能為你提供最優的汽車保險報價，還能根據你的具體情況為你定制最合適的保險方案。我們了解市場，更了解你！

嘿，小伙伴们，看到這裏是不是覺得省下的錢已經開始在口袋裏跳舞了呢？趕緊聯繫我們Cover Right Insurance吧，讓我們一起為你的錢包減負，為你的生活加分！

Cover Right Insurance, 你的保險專家，為你守護每一步！

近期回國注意！

中國海關發布新規！入境要接受這項檢測！



本刊訊 暑假馬上就結束了，夏天一直是出游的好季節！但是近期要回國的朋友們需要注意了！中國海關發布了一項的規定！入境中國，需要接受Mpx病毒檢測。

中國海關總署官方公眾號“海關發布”8月15日發布了海關總署公告2024年第107號。根據公告，中國將在未來6個月內對入境人員和貨物進行Mpx病毒監測。

海關總署公告稱：“為防止猴痘疫情傳入我國，保護人民的健康安全，根據《中華人民共和國國境衛生檢疫法》及其實施細則等法律法規規定，現發布公告如下：

一、來自猴痘疫情發生國家（地區）的人員，如接觸過猴痘病例或出現發熱、頭痛、背痛、肌痛、淋巴結腫大、皮疹和黏膜疹等癥狀，入境時應主動向海關申報，海關人員將按規定程序採取醫學措施并開展採樣檢測。

二、來自猴痘疫情發生國家（地區）且被污染或有被污染可能的交通

運輸工具、集裝箱、貨物、物品，應按規定程序實施衛生處理。而以上要求將自發布之日開始，為期6個月內有效！根據最新公告內容，從加拿大赴華的人員，也在檢測之列。

世界衛生組織（WHO）8月14日宣布，非洲部分地區爆發的猴痘（mpox）疫情，構成“國際關注的突發公共衛生事件。”

這是繼2022年後，世衛組織再次對這種具有高傳染性的疾病發出最高級別警報。目前，猴痘已在剛果民主共和國造成至少450人死亡。

專家憂慮，許多去年染病者感染了較新且更嚴重的1b變異株（clade 1b），該變異株可能更容易傳播，從而導致更嚴重的疾病。

幼兒免疫系統脆弱，加上沒有接種過40年多年前停用的天花疫苗，患病風險會更高。

猴痘 mpox 的傳染性有多強？Mpx 于 2022 年首次成為全球頭條新聞，當時該病毒突然在全球爆發，并迅速傳播到非洲以外的數十個新國家。

同年，世界衛生組織將其列為國際關注的突發公共衛生事件。全球疫情主要影響男男性行為者，導致一系列癥狀，從輕微疾病到疼痛、虛弱病變，在某些情況下甚至需要住院或死亡。

全球疫情逐漸平息後，世衛組織解除了緊急狀態。但病毒并未消失。

mpox 病毒主要有兩種形式：進化枝 I 和進化枝 II。2022 年全球的 mpox 疫情以 II 型為主，這種病毒通常會導致較輕微的疾病，并通過性接觸傳播到世界各地。而分支 I 病毒則會造成更嚴重的疾病和更高的死亡率。近期，令各國關注的原因就是這些進化枝 I 的傳播模式開始發生變化。該病毒表現出高效率和傳播的跡象。mpox 傳播的主要方式是與感染者密切接觸，通常是皮膚接觸，以及病毒引起的皮疹或結痂。

加拿大的感染情況：截至2024年8月1日，BC省疾病控制中心自開始追蹤猴痘病例以來，已錄得225個確診病例。BC省大部分病例發生在溫哥華沿岸衛生局，病例數為174例。但是目前截至8月19日，加

拿大尚未發現 1 型和 1b 型變體。如何避免感染 mpox：首先，如果您決定前往非洲的某個 mpox 流行地區，請遠離擁擠的地方，并采取洗手等良好的公共衛生措施。如果没有旅行計劃，感染的風險很低。而有資格接種 mpox 疫苗的人應該接種。尤其是有免疫缺陷或合并癥等高風險人群。

猴痘在哪些國家傳播？猴痘在非洲西部和中部熱帶雨林的偏遠村莊最為常見，比如剛果等國家，這種疾病已出現多年。在這些地區，每年有成千上萬人感染，數以百計的人死于該病，15歲以下兒童受影響最嚴重。

目前多國同時爆發疫情，主要在剛果及其鄰國。但以往沒有爆發疫情的布隆迪、盧旺達、烏幹達和肯尼亞等國家，最近也出現猴痘病例。如果近期您有回國的打算，一定要多關注國內海關的政策要求，并且謹慎前往疫情爆發區旅遊！

文友喜相聚 共叙筆耕情——2024 加拿大高校文學社夏日聚會

本刊訊

時光清淺，歲月悠長；文學相伴，詩意遠方。

2024年8月18日，一年一度的文學社夏日聚會在多倫多北部美麗的Phyllis Rawlinson Park公園如期舉行，五十多位文友及家屬欣然前來，歡聚一堂，在這裏度過了一個難忘而美好的夏日時光。

雨後的清晨，空氣清新濕潤，樹葉上掛滿了晶瑩的雨珠。陽光透過雲層間隙灑下斑駁的光影，為這一天的美好增添了幾分詩意。泥土的芳香和青草的清新氣息交織，令人心曠神怡。

上午不到10點，社長原野帶領幾位文友驅車近百公里，從西部趕來布置場地。11點左右，文友們陸續從四面八方趕來，攜帶着親手制作的美味佳肴，共赴盛會。自2015年文學社成立以來，這個綫下聚會已經成為每年夏天文友們最期待的時刻。

本次活動由文學社理事陳剛和岳紅策劃和主持。

社長原野在開場致辭中，熱情歡迎了新老朋友、文友的到來，並

感謝一直以來對文學社支持贊助的單位和個人。他介紹了目前文學社日常活動的三大板塊：每周主題創作，文學藝術論壇和徵文出版，並鼓勵大家積極參與正在如火如荼進行中的和加中經貿文化交流協會聯合主辦的加拿大第二屆“高校杯”《新家園新人生》大型徵文的投稿，以及周主題創作和文學藝術論壇。希望大家借這個難得的機會享受美食，多多交流。

加中經貿文化交流協會執行會長曾誠回顧了去年和文學社成功聯合主辦的《我的青春我的夢》徵稿活動的情況和和文學社愉快合作成功舉辦的《直面疫情 迎接明天》的大型徵文活動，同時也鼓勵大家積極寫作投稿支持周建成 TQC 建築第二屆加拿大“高校杯”《新家園 新人生》徵文活動。

本次大型徵文冠軍贊助TQC 建築代表黃智勇博士發言，分享了他最近參觀冠軍贊助方周建成博士的TQC建築工地的感悟，並預祝本次聚會活動圓滿成功。

本次聚會抽獎獎品贊助、《新家園 新人生》徵文活動黃金贊助商FOSON櫥櫃陳億軍總裁做了簡



短發言，他表示作為文學社的一員，能為文學社出一份力感到很高興。

本次徵文活動黃金贊助單位，北美華人健康協會會長王培忠教授則介紹了目前正在開展的幾個與大家健康息息相關的項目，希望文友們關注和支持。

本次聚會活動的實物贊助商（抽獎禮品）VIVA家具阮璋總經理曾從事文學出版工作，情真意切地表達了自己對文學的愛好以及和文學社的緣分，他表示將會繼續支持文學社的活動。

資深文友，于戎律師作為文友代表發言，他表達了對文學的熱愛以及對文學社的深厚感情，鼓勵

文友們多寫作，多出精品原創。就餐之前，大家先來個大合影。

中午12點，大家開始享用美食。長條桌上擺滿了美食：肉夾饃、涼皮、涼面、梅菜燒肉、素什錦、烤鴨、醬牛肉、蛋黃酥、綠豆糕、新鮮瓜果、自產有機蔬菜……各地風味在這裏匯聚，琳琅滿目，香味四溢，令人垂涎欲滴。可愛的文友們不僅能寫詩作文，廚藝也頗為精湛，真可謂文武雙全。

在眾多的美食中，文友梁園贊助的特制主題蛋糕——“2024 · CLAHE: Shakespeare's Midsummer Salon”格外醒目。

文友們一邊品嚐佳肴，一邊交

流思想，新朋舊友相談甚歡。用餐後，文友們盡興表演。姜建青、顏如玉、龐進、孔展文分別深情朗誦了自己的原創詩歌【七律 最高樓】，《我期待一樹繁花》，《多倫多的夏天》，《詩歌四首》蕩氣回腸，膾炙人口；黎明則演唱了《你來了一陣子》，聲情并茂，感人至深；陳剛和蘇暢伉儷合唱了《花好月圓夜》，精彩演繹，珠聯璧合。特別值得一提的是，從千里之外的溫尼伯來多倫多辦事的秦葵嗣和朱蕾夫妻二人也專程趕來與文友相會，朱蕾演唱的一曲《人間烟火》精彩至極，文友們甚至誤以為是原唱。燕俠激情朗誦了李白的《俠客行》，抑揚頓挫，大氣磅礴，而身着白衣、頗有仙風道骨的馮文侶老師一套太極拳行云流水，一氣呵成，贏得滿堂喝彩。

抽獎環節在文藝表演中穿插進

行，三輪抽獎高潮迭起，場面歡聲笑語不斷。幸運的文友們帶走了龐進老師的書法作品，陳億軍總裁贊助的紅酒、全套全聚德烤鴨以及VIVA家居總裁阮璋贊助坐墩、燈具、禮品卡等豐厚獎品，活動現場始終洋溢着喜悅和祥和的氣氛。

抽獎結束後的即興演出環節，在有限的時間內，文友們自告奮勇登台亮相。才女Margaret原創詩朗誦《逐一場夏夢》真情、應景，沈漢生老師演唱的《滾滾長江東逝水》大氣、恢弘，馮文侶老師的 Scarborough Fair, One Day When We Were Young 和 All These Days（與陳剛合唱），深情、優美，為現場觀眾留下了深刻印象。

大約下午兩點，聚會在大家一起合唱的《光陰的故事》中圓滿結束。巧合的是，活動議程剛剛結



束，大雨便傾盆而下，雷聲轟鳴，彷彿天地也在為我們的聚會鼓掌喝彩起來。等雨停的間隙，文友們有了更多自由交流的時間，新朋舊友在夏日的清新氣息中，分享着彼此的故事與喜悅。微信群裏平日的文字互動，最終化作了新朋老友真實的笑聲和眼神，心有靈犀，喜悅滿滿。突如其來的滂沱大雨為這次聚會增添了別樣的情趣，美好的回憶和深厚的情感將在每個人心中長久留存。

本次活動可謂是天時地利人和皆備，理事會很早便精心策劃籌備了此次活動。由於天氣預報活動日全天有雨，一度考慮是否推遲活動，但最終天公作美，使得聚會如期舉行。也許雷公和電母被我們的真誠和執著所打動。

在文學的世界裏，我們結識了彼此，分享了無數動人的故事與深刻的思想。文學社已然成為文友們靈魂的棲息地，夢想的起飛點。我們在這裏暢所欲言，彼此激勵，不斷在文學的道路上攜手並進，共同探索更多的未知與可能。

本次夏日聚會，不僅是美食的盛宴，更是友情的盛會，是文學情

懷的交流，是共同成長的見證。美食、詩意與友誼在這裏交織，成為一次難忘的溫暖又溫馨的體驗。歡樂的相聚雖然短暫，但文友們的友誼天長地久。聚會雖然結束了，但大家意猶未盡，戀戀不捨，再來一張大合影，同時相約來年再聚，共叙文學之情。

每次聚會的背後，都少不了義工們的辛勤付出。看看義工們忙前忙後的身影。對他們的辛勤付出表示深深的敬意

公益情懷 無私付出
附：2024夏日綫下聚會義工團隊

策劃主持：陳剛 岳紅
簽到：李彬彬 衛平
現場布置：周全 楊鴻 賴展與 李唯奇 江南 林強
攝影：楊鴻 周全
後勤：王月祥
宣傳報道：衛平 原野
統籌：原野
特別鳴謝：力樂集團（Tetra Pak）友情贊助Flow 優質礦泉水

加拿大高校文學社供稿



【加中校友商業聯盟】2024 夏季大聯歡活動圓滿成功

本刊訊

二零二四年八月十八日，眾人期待已久的【加中校友商業聯盟】2024夏季大聯歡活動在士嘉堡 l'amoureux公園圓滿成功舉辦。參加本次活動的有商盟會員、會員家屬以及會員們的商友等一百餘人。

清晨八點，藍天如洗，白雲裊裊。草木清香瀰漫，果實甜美的氣息撲鼻而來，一群商盟人在碧草藍天的環境裏悠閒地玩撲克、徒步、交談商務，一派如詩如畫的溫馨場景。

中午十二點，商盟主席趙東山律師和商盟執行長馮建德總裁先後介紹了【加中校友商業聯盟】的宗旨、祝福詞並對所有參加活動的親朋商友進行了親切的問候，聚會正式開始。

接着，到場的理事會理事、項目負責人、部門負責人、理事會副主席、副執行長等和理事會主席、執行長一起集體亮相，大家肩負着全體商盟成員賦予的責任和厚望。他們是：理事會主席趙東山、執行長馮建德、副主席王先明、專家委

員會主任李寧遠、孵化中心主任郭厚、顧問委員會主任穆詩今、財務委員會主任曾平、文祕行政中心秘書長林輝、副執行長趙長春、李永澤、王慧、孵化中心副主任程炯、王希豐、商盟俱樂部主任程炯、副秘書長陳蓉、理事會俞文鈞等等。

隨後，商盟副執行長、主持人李永澤帥氣、閃亮登場。文藝節目繽紛呈現，男女聲獨唱婉轉悠揚，抒發着對美好生活的無限讚美；獨唱有：麥哥大氣磅礴的“上海灘”、卜照義高昂的“我愛你中國”、李永澤婉轉悠揚的“可愛的一朵玫瑰花”、王迪惠優美歌唱“花又落”、馬麗和JENNY宋合唱“山有情水有意”、陳蓉的“太陽島上”等，著名詩人蛇帶領的腰鼓表演鼓聲震天，激昂的節奏喚起人們心中的熱情；王先明、陳蓉朗誦的詩歌“面朝大海春暖花開”誦讀聲入心，字字句句在回中，令人對往昔歲月的深深眷戀；郭厚、張珞、陳蓉的舞蹈“紅棗樹”表演靈動曼妙，舞姿翩翩，展現着青春的活力與美麗。



而隨着排舞音樂節拍響起，在西南大學校友會長宋曉燕、商盟俱樂部主任程炯的領舞下，所有在場人員都參加了排舞表演，氣氛十分熱烈、團結，大家手牽着手，喜滋滋地翩翩起舞，在這片綠油油的大舞臺上，展現着集體舞為商盟人帶來的歡笑、團結與默契。

溫馨的問候與熱情的擁抱交織在一起，有說不完的心裏話與久別重逢的喜悅。這次聚會充滿了溫暖與歡愉，銘刻着商盟人之間的深厚情誼。

而這場活動的另一大特色就是美食俱全。副執行長王慧組織的現場燒烤的金黃色烤全羊，外皮酥脆，香氣撲鼻。烤雞肉、烤兔肉在烤架上緩緩轉動，發出破皮的蹦蹦

聲，散發出誘人的馨香。在副執行長、主持人李永澤、副執行長、主持人趙長春等的熱烈煽動下，不斷召喚着大家的味蕾，勾引起大家的食欲。更有商盟人帶來不同風味的豐富佳肴，面食、點心、水果等與所有親人朋友們共享，無不讓人垂涎欲滴。

美食過後，在商盟理事會副主席王先明的主持下，由商盟主席趙東山為新加入商盟的會員們頒發了象徵會員榮譽的徽章。每一位會員接過徽章的那一刻，眼中都閃爍着自豪的光芒。徽章雖小，却沉甸甸地握在手中，仿佛是對他們努力與付出的回報。大家相視而笑，臉上洋溢着難以掩飾的喜悅與驕傲，彼此間的信任感，在商盟的歸屬感此

刻更加強烈。小小徽章，不僅是身份的象徵，更是在商盟大家庭中共同奮鬥與成長的見證。

商盟高爾夫球隊2023年建立以來發展迅速，隊員球技在高爾夫球教練、商盟高爾夫隊長倪小兵的專業指導下成長非常快，當天，他在活動現場開展了切球競技活動，並為贏家鄭重頒獎。

在天地懷抱中，商盟人齊聚一堂，共享美食、共慶活動、共論商機，歡聲笑語相伴，彼此暖情相溢，其樂融融，溫暖人心，商盟是一個團結向上，凝聚眾多著名商家的溫暖大集體，歡迎商人們盡快加

入商盟。這次美好的相聚，將成為我們商盟人共同珍藏的記憶。無論是清風拂面的愜意，還是心靈相契的溫馨，無論是共同探討的商機，還是深化互動的交流，友情在這一時刻更加深厚，信任與支持成為商盟人成就彼此的動力。這一天將深深銘刻在商盟人的心中，成為人生中難忘的篇章。讓我們滿懷憧憬，共同期待下一次的相聚。

豐盛喜慶的初秋燒烤大會離不開贊助商們熱情支持，他們是：
· 主題贊助\$500+烤全羊：建



天金融家族辦公室；
· 黑金贊助\$200:青蘋果房地產公司總裁彭震；
· 黑金贊助\$200:Foson 櫥櫃臺董為民、穆詩今、胡明旭、王迪惠面公司陳億軍總裁；
· 黃金贊助\$100: 銀星寵物醫院孫融冰總裁；
· 黃金贊助\$100: 麥馬大學和滑鐵盧大學兼職教授李寧遠。

【加中校友商業聯盟】是一個十分團結溫暖的大商人家庭，此次活動中，特別感謝商盟俱樂部主任程炯、副執行長趙長春等，作為活動的策劃人花費了大量時間精力，

保證了活動的圓滿、成功！還要特別表彰的義工是：王慧、或蛇、李寧遠、李永澤、王先明、宋曉燕、董為民、穆詩今、胡明旭、王迪惠等等，還有眾多沒有寫上名字的義工們。“商以誠而匯百川，盟惟公得行天下”。欲知加中校友商業聯盟最新動態，請關注加中校友商業聯盟網站：<https://ccaba.ca/>，若想了解或申請加入加中校友商業聯盟，請登陸會員申請專頁：<https://ccaba.ca/xianzaishenqing/>
加中校友商業聯盟俱樂部主任
程炯撰稿

社區·生活

Community & Life



投資周刊 財富舞臺·凝聚精彩



- 聚焦地產、金融和教育三大投資板塊
- 搭建平面、網絡和社交媒體的立體平臺
- 高端品牌、頂尖團隊，全力助力客戶發展

好消息！加拿大政府

今秋將有四筆福利金發給您



本刊訊

今年秋天，加拿大人有望從政府那裏獲得一些額外的資金。

如果今年夏天你外出度假，那麼一定花費不小，特別是在如今食品和住房價格持續飆升的情況下，多獲得一些補助金絕對沒有壞處。

- 1. 銷售及服務稅抵免發錢日期：10月4日
- 商品服務稅和銷售稅（GST/HST）抵免是一項免稅的季度付款，它旨在幫助加拿大低收入至中收入的個人和家庭來抵消他們繳納的稅款：
 - 單身人士最多可獲得496元；
 - 已婚或有同居伴侶，則獲650

- 元；
 - 每個19歲以下的孩子獲171元。
- 這筆補助金無需申請，在報稅時會自動計算。去年，在通貨膨脹最嚴重的時候，加拿大聯邦政府將GST抵免額翻了一番。
- 2. 加拿大兒童福利金發錢日期：9月20日、10月18日、11月20日兒童福利金（CCB）是政府為幫助支付撫養孩子費用而提供的免稅補助金，由加拿大稅務局（CRA）每月實施發放。今年7月，CCB的最高金額有所上漲。
- 3. 加拿大工人福利金發錢日期：10月11日加拿大工人福利金（CWB）是一種旨在幫助低收入個人和家庭的稅收抵免，如果符合以下條件，則有

- 資格獲得基本金額的CWB：
 - 到今年12月31日年滿19歲，或與配偶/同居伴侶/孩子同住；
 - 全年都是加拿大居民；
 - 有工作，但收入低於所在省或地區規定的淨收入水平。符合條件的單身加拿大人最多可獲得1,428元；同時，家庭最多可獲得2,461元。
- 4. 加拿大碳排放退稅發錢日期：10月15日加拿大碳稅退款（CCR）是一筆免稅金額，可以幫助符合條件的個人和家庭抵消聯邦碳稅的成本，包括基本退稅和針對小型和農村社區居民的補貼。亞省、曼省、新布倫瑞克省、紐芬蘭和拉布拉多省、新斯科舍省、安省、愛德華王子島省和薩斯喀

- 徹溫省的加拿大人可以獲得聯邦碳稅退稅。一個四口之家可以獲得以下季度付款金額：
 - 亞省450元；
 - 曼省300元；
 - 安省280元；
 - 薩斯喀徹溫省376元；
 - 新布倫瑞克省190元；
 - 新斯科舍省206元；
 - 愛德華王子島220元；
 - 紐芬蘭和拉布拉多省298元。人們收到的金額還取決於是否有配偶或同居伴侶，以及是否有孩子、是否能獲得鄉村地區額外補貼等。

加拿大這個國家公園有五個“第一”

却鮮為人知？大的仙境公園等你探索！

本刊訊 大的木野牛保護區。

在加拿大，共有48個國家公園。這些國家公園分布在全國各地，保護了加拿大獨特的自然景觀和生態系統，從西部的落基山脈到東部的紐芬蘭島，以及北部的北極地區。每個公園都為遊客提供了不同的自然美景和戶外活動體驗。

提起加拿大的國家公園，聞名世界的肯定是班芙國家公園，賈斯伯國家公園。這裏一年四季都能吸引無數來自世界各地的旅行者前來遊覽參觀！但是其實，加拿大有一個同樣位於阿爾伯塔省的公園，雖不如班芙等知名，却有無數個“第一”！那就是森林野牛國家公園（Wood Buffalo National Park）！

森林野牛國家公園位於加拿大艾伯塔省東北部和西北地區南部的交界處，占地面積44,807平方公里，這個國家公園的面積甚至比許多歐洲國家的面積還要大，比如瑞士！是加拿大最大的國家公園，世界第二大的國家公園！

該國家公園創建於1922年。1983年，聯合國教科文組織將其納入世界自然遺產名錄！目前其位列世界保護區13位。

森林野牛國家公園創建的主要使命是給生活在北美大陸的野牛保留其生活的家園！所以這裏也是世界上最大

的木野牛保護區。除此之外，這裏也是世界上唯一的美洲鶴（whooping crane）繁殖地；世界上最大的暗夜星空保護區；擁有世界上最大的水壩——海狸水壩。

擁有這麼多的“第一”，也讓這座國家公園充滿了探索的意義！

公園山脈海拔從小野牛河流的183米至卡裏布山的945米。公園內擁有世界上最大的淡水三角洲皮斯-阿薩斯卡三角洲，由馬更些河的兩條主要源流皮斯河和阿薩斯卡河注入阿薩斯卡湖而形成。公園還以喀斯特地貌的熔岩洞穴而聞名於世。

看野牛 來到這裏，對野生動物感興趣的你一定會大飽眼福！因為這裏是世界上最大的木野牛保護區；所以你將能看見成群的野牛棲息於此！這裏生活着約3500頭野牛，開車行駛於公路上時，您很可能時不時的就遇到悠閒散步的野牛，值得注意的是，拍照時一定要掌握安全距離！不要靠近野牛100米以內，雖然牛看起來憨厚可愛但是一旦遭到攻擊還是很危險的！

觀星 這裏也是世界上最大的暗夜星空保護區！暗夜保護區是指專門致力於保護和維護夜晚、減少或消除各種形式光污染的保護區。所以這是看銀河極光的最佳場所，很多探訪森林野牛



國家公園都在這裏看到拍地過無比絢麗的極光和十分壯觀的銀河星空！如果你選擇在公園裏露營，就千萬別錯過觀看最壯觀的夜空的機會！

最大的淡水三角 公園內擁有世界上最大的淡水三角洲皮斯-阿薩斯卡三角洲！作為世界上最大的內陸淡水三角洲之一，皮斯-阿薩斯卡三角洲（3900平方公里）是一個由河流、湖泊、水道、沼澤和草原組成的複雜而充滿活力的生態系統。其茂密的濕地為45種哺乳動物、214種鳥類和20種魚類提供了棲息地。三角洲被指定為拉姆薩爾濕地，即國際重要濕地，作為北美四條遷徙路線的候鳥的築巢和中轉區，具有重要的生態意義。

逛古堡 史密堡（Fort Smith）位於公園邊緣，在那裏的奴河（Slave River）能看到美洲白鸚鵡。史密堡最早是作為一個皮毛貿易站建立的。目前作為一個多元化市區，生活着北美原住民、梅蒂斯人（Métis），以及來自不同背景的加拿大人。史密堡博物館是了解當地歷史的好去處，展覽包括關於皮毛貿易、原住民文化以及當地野生動植物的展品。博物館還展示了與森林野牛國家公園相關的歷史和生態信息。

逛完古堡，還可以去 Slave

River! Slave River以其急流而聞名！這條河由四組急流組成：鸚鵡急流、淹沒急流、山地搬運急流和卡塞特急流。根據國際河流難度等級，急流的穿越難度分為 I 級至 VI 級。巨大的水量、巨大的海浪以及北美最北端的河鸚鵡聚居地是這條河的特色。

賞鹽原 史密堡附近有一片閃閃發光的水晶沙漠在等着你。伍德布法羅國家公園獨特的鹽原綿延 200 多平方公里，風景絕美。古代海洋中的鹽分隨着泉水涌出，在一些地方形成高達兩米的鹽丘。在炎熱的天氣裏，表面水分會蒸發，形成一望無際的閃亮白色鹽晶體外殼。

鹽地沉積於數百萬年前，原住民曾採集鹽來保存肉類和魚類。如今，鹽地吸引了野牛等野生動物，它們喜歡在這裏舔食大量的鹽塊。該地區還擁有一系列獨特的耐鹽植物。

目前，由於長期以來對公園環境惡化的擔憂，米基索克原住民於 2014 年正式向聯合國機構請願，要求將該遺址列為瀕危世界遺產。環境的變遷可能讓這座原始的國家公園逐漸失去最初的樣子，所以趁早去看看！逛膩了班芙，賈斯伯，幽鶴國家公園，這座森林野牛國家公園，你去過嗎？



今年秋天一定要擁有這 5 件針織，好看又減齡！

本刊訊

聰明的方法是讓橘色作為點綴色，出現在鞋、包配飾，內搭的位置。以明亮的點綴，消解法式尤萊特的神秘和憂鬱氣息，變得更易於親近且明媚。

或是用大量的白色作為過渡，調節，削弱強烈的對比感和衝撞感，整體會更和諧自然。

02 法式尤萊特 + 綠色

綠蔭地的活力感綠色，為法式尤萊特注入蓬勃的生命力，身著其中，置身其中，都能在情緒上受到積極的感染。

恰如莫奈筆下的畫作，淡淡的法式尤萊特搭配清淺的綠色，可以讓這“紫色+綠色”的組合，摒棄老氣感，祇留下無盡的輕盈美好。

屬於冷色調的綠色，還可以平衡法式尤萊特的暖感，帶著撲面而來的清涼。

在具體的搭配中，如果能在面料上更考究，選擇水滑的絲感面料，將會更適合同夏日穿著。

03 法式尤萊特 + 藍色

鮮明的對比色，會相互作用使兩種色彩的飽和度更高，法式尤萊特更紫，橘色更橘。

將這樣對比明顯的兩種色彩穿上身，不適合大面積的比例衝撞。

04 法式尤萊特 + 黃色

充滿溫暖氣息的兩種顏色，帶有輕快的氛圍，仿佛能點亮夜空，掃除沉悶。

法式尤萊特半裙配黃色上衣，法式尤萊特套西配黃色襯衫，都是日常不出錯的配色組合。

對於許多亞洲女性來說，這組配色容易顯黑。

但試着降低色彩明度，選擇淡彩色。或者融入灰色，選擇灰彩色，就可以極大改善挑膚色的問題。

來源：時尚臨風



法式尤萊特鋪滿巴黎，抬頭則是湛藍的天空，這組配色予人身處自然的放鬆感，穿在身上，也能舒緩情緒。

相信每個人的衣櫥中，都有一件藍色牛仔單品。

用牛仔褲、牛仔襯衫與法式尤萊特單品組合，鄰近色的延續，怎麼搭都不會出錯。

想要穿得更有個性，可以像趙露思這樣用裙子搭配牛仔褲，“長+長”的搭配可以增加愜意舒展的氛圍，穿出放鬆的時髦。

05 法式尤萊特 + 棕色

如果平時的穿著都以中性色為主，無法接受太多的彩色在身上，就試試法式尤萊特配棕色吧！

前段時間，凱特王妃在溫網現身，一襲紫色長裙，搭配棕色系的包包和鞋子，在突出女性優雅氣質的同時，更顯王室的高雅。

這組配色四季皆宜，可以隨著氣溫的轉變，調整色調。

好比夏日，至少要有一種顏色色調淺淡，到了冬日，則逐漸加深色調，深棕色和深紫色都會更適合冬日。

法國印象派大師莫奈曾說：“我終於找到了最有氛圍感的顏色，那就是紫色，紫色是新鮮空氣的顏色。

而在巴黎奧運會開幕表演上，法國人用高超審美、藝術修養、文化積澱，把紫色演繹得更動人。

從運動開始，却交織着了歷史，文化，藝術，講述着女性的故事。從白天到夜晚，一切都發生的那麼自然，那麼鬆弛，又是讓人那麼地沉醉。也從這一天開始，紫色氤氳的夢，更讓人憧憬、眷戀……

來源：時尚臨風



https://botrich.com

Sign up

Sign in

您还在疲于奔波接送客户吗?您还在单打独斗推销自己吗?

博富财富平台

集专业人士与高净值客户为一体的高品质社区

为会员提供一站式专业服务,打造专业人士的UBER

博富会员之间不仅在商场上互通有无,更能在私下成为莫逆之交。今天加入博富科技,自主展示您的风采,您再也不用因为没有平台而找不到客户!

强强联手 · 资源共享

律师

注册会计师

地产经纪

教育教学

营养师

资产规划师

医疗服务

移民律师

健身教练

更多



778-858-6587 (温哥华)
416-889-2999 (多伦多)
306-881-3897 (萨省曼省)



咨询邮箱: info@botrich.com



网站: https://botrich.com/

加拿大退休金將發生重大變化： 每年最高金額大幅上漲！



本刊訊

加拿大退休人士的养老金即将发生重大变化。

據英文媒體The Globe and Mail 報道，無論你是最近退休還是多年前退休，在某一年可以獲得的“老年保障金（Old Age Security）”的最高金額都是相同的。

但加拿大退休金計劃（Canada Pension Plan，簡稱CPP）則不然。

CPP可支付的最高金額取決於你停止供款的時間。

對於2024年滿65歲的人來說，最高年度CPP退休金約為\$16,400加元，這反映了2019年至今CPP上漲的影響。該金額隨着通脹率而持續上升，如果2025年的通脹率為2.5%，此後每年為2.2%，那麼2040年支付給2024年退休人員的最高退休金將約為\$23,300加元。

相比之下，2040年65歲退休的人可以獲得的最高退休金估計為\$32,800加

元。兩者之間\$9500加元的差異主要有兩個原因。

首先，預計工資通脹每年將比價格通脹高出1%。一旦人們開始領取CPP退休金，它只會隨着物價上漲而上漲。但是，如果你的CPP在未來一年開始領取，它會隨着工資上漲而上漲，直到你開始領取退休金的那一年。

第二個原因是，CPP上漲將在未來幾年繼續分階段實施，但只會影響未

來的退休人員，而不會影響已經退休的人。如圖所示，隨着時間的推移，差異會變得相當大。

值得注意的是，這張圖表沒有反映出選擇70歲之後退休的人們將獲得的CPP金額。如果一個人繼續工作到2040年，並在那一年年滿70歲，那麼他可以在2040年獲得最高約\$46,600加元的CPP退休金。